



D. JUAN MANUEL MONDÉJAR SÁNCHEZ, provisto de DNI-NIF nº 19886742-E , en nombre y representación legítima en su calidad de Presidente, de COCEMFE-CV(Confederación de Personas con Discapacidad Física y Orgánica de la Comunitat Valenciana),entidad sin ánimo .de lucro provista de CIF Nº G 03859345 y domiciliada .en la C/Poeta Navarro Cabanes nº12 Bajo de (46018), Valencia, ante este grupo parlamentario comparezco y como mejor proceda **TRASLADO**:

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

En Valencia, a 11 de Julio de 2022.



Fdo.- Juan M. Mondéjar Sánchez.



PROPUESTA AL BORRADOR del Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat

1. CONTEXTO SOCIAL

Las personas con discapacidad, en especial, con la movilidad reducida están desamparadas para acceder a una vivienda en condiciones de igualdad por una doble circunstancia:

1. Las viviendas tienen carencias en materia de accesibilidad incluso de nueva construcción.
2. La capacidad económica de este colectivo es más reducida que la de otras personas sin discapacidad por sus limitaciones para acceder al mercado laboral o por ser beneficiarias de pensiones muy bajas.

Este colectivo se siente discriminado por tener cómo único camino el ingreso en una residencia o vivir a perpetuidad en casa de sus padres sin tener ninguna autonomía e independencia. A esto hay que añadir las tendencias de envejecimiento actuales en la población.

Los objetivos de estas aportaciones son:

1. Dar respuesta a la necesidad de accesibilidad en la vivienda de las personas con discapacidad, en especial de aquellas con la movilidad reducida y de aquellas que previsiblemente la adquirirán en el futuro.
2. Garantizar que todas las viviendas del cupo de reserva a personas con discapacidad se construyan con los parámetros técnicos exigidos para una vivienda calificada como adaptada
3. Garantizar la disposición de un parque de vivienda accesible a futuro.

2. JUSTIFICACIÓN

Desde COCEMFE CV, que engloba asociaciones relacionadas con discapacidades que afectan gravemente a la movilidad como la esclerosis, ictus, parkinson, espina bífida, patologías neuromusculares, daño cerebral, etc., durante muchos años ha hecho especial énfasis en la creación de viviendas adaptadas; o discapacidades que cursan de forma degenerativa y que pueden llegar a afectaciones en la movilidad en el futuro. Esta necesidad afecta a gran parte del colectivo de la discapacidad:

1. Personas que no quieren ingresar en una residencia.
2. Personas que están prisioneras en sus viviendas por falta de accesibilidad en patio o zaguán (escalones, rampas muy inclinadas...).
3. Estudiantes con discapacidad que quieren venir a sacarse una titulación.
4. Personas que quieren venir a trabajar a la Comunitat Valenciana.
5. Especial gravedad revisten los casos de mujeres con discapacidad que no disponen de viviendas públicas adaptadas (bajos ingresos económicos, pensiones no contributivas, víctimas de violencia de género, con descendientes con discapacidad, en situación de familia monoparental).



6. Personas solas que quieren un proyecto de vida independiente.
7. Personas de tercera edad.
8. Personas con patologías discapacitantes degenerativas.

Desde la Confederación de Personas con Discapacidad Física y Orgánica de la Comunitat Valenciana, se constata por las consultas que recibe, la problemática de la falta de accesibilidad en los edificios de viviendas.

En este contexto, muchas personas con discapacidad se sienten “prisioneras” en sus viviendas y sus escasos recursos económicos les impiden poder acceder a nuevas viviendas accesibles, tanto por su escasez (por su complejo procedimiento administrativo para acceder a vivienda pública, por una normativa de reserva de vivienda muy laxa y poco sensible al colectivo de la discapacidad) como por su alto importe económico.

En este contexto es necesario actuar en las futuras normativas para impulsar la creación de Viviendas adaptadas.

3. PROPUESTAS AL BORRADOR de Proyecto de DECRETO XX/2022 (cambios señalados en azul para texto añadido y en rojo para texto suprimido y/o modificado)

Se plantean una serie de modificaciones al mencionado proyecto:

TÍTULO QUINTO. SUPUESTOS ESPECIALES DE CALIFICACIÓN

Artículo 42. Viviendas destinadas a personas con discapacidad

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

SE AÑADE:

Estas viviendas, aunque no sean adjudicadas a personas con discapacidad deberán cumplir con las condiciones establecidas para este tipo de viviendas en el Código Técnico de Edificación, Decreto 65/2019 de accesibilidad y demás normas establecidas al efecto en cuanto a parámetros técnicos y/o dimensiones

2. Para el acceso a este tipo de viviendas será necesario acreditar la condición de persona con discapacidad del titular o de algún miembro de la unidad de convivencia, mediante certificación expedida por la Conselleria competente en la materia de bienestar social. En el caso de que las personas con discapacidad fueran menores de edad o legalmente incapaces, podrán acceder a las citadas viviendas, o a cualquier otra vivienda calificada de protección pública, las personas que ejerzan sobre los mismos la patria potestad, la tutela y, en su caso, las que acreditasen tenerlos a su cargo con carácter permanente.

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



- a) El Servicio Territorial competente en materia de vivienda remitirá comunicación informativa a la Secretaría del Ayuntamiento en cuyo municipio se ubiquen las viviendas, para que se publique en el tablón de anuncios digital durante un periodo de, al menos, tres meses.
- b) La Conselleria competente en materia de vivienda garantizará su difusión a través del servicio integral de información y medios informáticos correspondientes, territorializando las viviendas por provincias, áreas metropolitanas y municipios, especificando la modalidad de promoción y el régimen de uso.

~~SE SUPRIME: 4. Efectuados los trámites anteriores sin que hayan podido ser enajenadas en propiedad o en uso, según el régimen aplicable a cada promoción, a personas con discapacidad, el promotor podrá solicitar del Servicio Territorial competente en materia de vivienda autorización para su enajenación o arrendamiento a cualquier persona que reúna las condiciones de acceso previstas en la legislación aplicable. A tal efecto, deberá constar en el expediente administrativo que se han efectuado las publicaciones a que se refiere el apartado 3 anterior.~~

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

Artículo 44. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios

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

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

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

- a) La solicitud de calificación provisional irá acompañada de la relación identificativa de los interesados y, en su caso, de los integrantes de la comunidad de propietarios, o, al menos, del 80 por 100 de los mismos, con indicación de sus circunstancias personales y su Número de Identificación Fiscal, debiendo cumplir todos ellos los requisitos para poder inscribirse en el Registro de demanda.

~~SE MODIFICA CON LA SIGUIENTE REDACCIÓN: b) Estos tipos de promociones NO quedan exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad.~~

- c) Para solicitar la calificación provisional será requisito imprescindible acreditar la titularidad del suelo por parte de la cooperativa, además de los generales exigidos por este Reglamento.



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

Por todo ello se ruega que tengan en cuenta estas modificaciones planteadas al proyecto de decreto.

COMENTARIOS DE AL NUEVO REGLAMENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 2. Definiciones y características.

El último párrafo del artículo dice:

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

Entendemos que esta restricción se debería de eliminar, pues son el propio mercado y la situación coyuntural de cada momento los que establecen la tipología real que demanda la sociedad.

Venimos de sufrir una pandemia que, entre otras medidas, para poder superarla, el teletrabajo ha resultado ser una de las más exitosas (la ciudadanía evitaba el contacto y no se detenía la economía).

Una vez superada la pandemia y eliminadas las restricciones, son infinidad las empresas que han establecido el teletrabajo de forma continua y permanente en su funcionamiento.

Es lógico que las familias requieran mayor superficie en sus viviendas por este y otros muchos motivos, por lo tanto, parece lógico que la limitación a la superficie venga establecida por las necesidades reales de la sociedad y no por una normativa.

Artículo 17. Limitaciones al valor de los terrenos.

Para los suelos pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, en caso de enajenación por medio de concurso, ya que se trata de suelos que deben de someterse a algún tipo de régimen protegido, se debería de obligar a que independientemente de la valoración municipal que se realice del solar para su enajenación, esta deberá de revisarse y actualizarse, con las limitaciones en este artículo establecidas, en el momento de la escrituración del mismo.

De esta manera evitamos situaciones en las que por distintos motivos (resolución de recursos interpuestos durante el concurso,...) la adjudicación se demora en exceso y la situación económica cambia de tal manera que ya no es posible realizar vivienda protegida en ese suelo, debido al importe pagado por él.

Un claro ejemplo de esta situación es un concurso iniciado en 2018 y finalizado en 2021: La valoración límite por el método residual estático cambia drásticamente de un momento a otro (el módulo es el mismo en 2021 que en 2018, pero los costes de obra se han encarecido más del 30%). La forma de corregir esta situación es revisando la valoración del solar en el momento de la transmisión del mismo, y pagándose un justo precio. Ojo, que la valoración del solar también podría variar al alza, para aumentos del módulo durante el desarrollo de un concurso.

Artículo 29. Solicitud de calificación provisional.

En los documentos a aportar en la solicitud, en concreto el apartado c):

“C) Certificado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad del dominio o de otro derecho real que legitime la actuación y estado de cargas.”

Entendemos que esta exigencia es lógica para la Calificación Definitiva, pero para la Calificación Provisional debería de ser mucho menos restrictiva.

No parece lógico que se pueda solicitar una licencia de obras sin esta exigencia y no una calificación provisional.

Para promotores humildes o sociedades cooperativas, la forma de operar para la adquisición de terrenos suele ser por medio de opciones de compra, contratos de promesa de venta,...

Este hecho también se puede tratar en el apartado “D) Título no inscrito” del artículo 30, pero siendo mucho más explícitos para corregir estas situaciones.

Artículo 44. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios.

No se debería de hacer distinción si la cooperativa está operada por gestoras o no.

En su apartado b) indica.

“b) Estos tipos de promociones quedan exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad, salvo que algún cooperativista o comunero se encuentre implicado en esta situación.”

Y este asunto lo establece de manera confusa únicamente para cooperativas no operadas por gestoras, dando a entender que solo estas reúnen a la mayoría de sus socios de forma inicial. Nada más lejos de la realidad, las operadas por gestoras suelen tener totalmente completa la cooperativa desde un inicio, pues

resulta fundamental tanto para la adquisición del suelo como para la obtención de financiación.

Con lo que en el momento de la solicitud de la calificación provisional ya conocen el nº exacto de viviendas adaptadas que requiere su proyecto.

La medida del apartado b) claramente no debería de hacer distinción entre cooperativas.

TÍTULO QUINTO. SUPUESTOS ESPECIALES DE CALIFICACIÓN.

Entendemos que debería de incluirse el artículo del reglamento vigente referido a las *Promociones Mixtas*, pues viene a solucionar situaciones donde puede chocar la reserva obligatoria de vivienda protegida de un plan parcial con las condiciones de parcela mínima. Es un mecanismo que lo resuelve.

DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA. Modificación del Decreto 106/2021.

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

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

No se puede aplicar esta exigencia con carácter retroactivo. Qué pasa en el caso de las cooperativas, que los socios ya forman parte de la cooperativa, son los potenciales compradores y en el momento de solicitud de la calificación provisional cumplen los requisitos, pero ahora al exigirles la inscripción en el Registro, algunos no los cumplen...

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

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

El pleno dominio debería de aclarar que se refiere al 100%, es decir, que si una persona no posee el 100% de la vivienda, si existe la necesidad de la misma.

Por otro lado, esta restricción se debería de eliminar o suavizar mucho (es comprensible para una vivienda en arrendamiento o cesión de uso, pero no para

la compraventa o uso propio): qué pasa con las situaciones de reposición, o el que tiene una vivienda en otra provincia,...

Para el caso de cooperativas, viviendas para uso propio, esta restricción se debería de eliminar (si tienen una vivienda actual, la venderán, la alquilarán, la reservarán para ceder a un hijo en un futuro,...).

Una familia que tiene una vivienda de un dormitorio y necesita una de dos o tres dormitorios (porque han tenido más hijos), ¿qué hace? ¿Tiene que vender la actual obligatoriamente? ¿No la puede arrendar?...

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

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

Está bien restringir los ingresos para las viviendas en alquiler o cesión de uso, máxime cuando sus usuarios son beneficiarios de las importantes ayudas que se están destinando.

Pero por el contrario, para las viviendas en compraventa o uso propio, sin ningún tipo de ayudas, no tiene sentido restringir tanto los ingresos de la unidad familiar por un lado y aumentar el módulo por otro.

Es decir, se exige el tener menos ingresos para poder cumplir este requisito, y ese mismo hecho, nos impide que nos concedan la hipoteca y el afrontar su pago mensual.

Veámoslo con un ejemplo.:

PVP de una vivienda tipo de 90 m2 con garaje y trastero (sin impuestos).

Vivienda 90 x 2.200 € = 198.000 €

Garaje (25 m2) + trastero (8 m2) 33 x 2.200 € x 60% = 43.560 €

Total PVP 241.560 € + iva

Tengamos en cuenta que los tipos de interés están subiendo, y en una duración de 25 años (en vez de 20 años, para suavizar la cuota mensual), los expertos aconsejan prever un tipo medio del 3,5 % para tan larga duración.

Hipoteca (80%) = 193.248 €

Cuota mensual (25 años a un 3,5 %) = 967,45 €

Con unos ingresos máximos de 6,5 veces el IPREM a 12 pagas, estaríamos en 45.858 € brutos anuales.

Estos ingresos brutos anuales suponen un sueldo neto mensual de 2.297 €, con lo que la cuota mensual de hipoteca supondría un 42 % de los ingresos mensuales. Muy lejos del 30 % recomendable.

Por lo que esta limitación deja a los usuarios en una situación muy crítica.

Sueldo bruto anual	45.000,0€
Retenciones por IRPF	9.499,5€
Cuotas a la Seg. Social	2.857,5€
Sueldo neto anual	32.643,0€
Tipo de retención sobre la nómina	21,11%
Sueldo neto mensual (14 pagas)	2.297,6€
Pagas extras (x2)	2.535,8€

Si observamos la siguiente tabla, veremos que la nueva limitación de ingresos se asemeja mucho a lo que se obtenía con el régimen general (4,5 veces el IPREM a 14 pagas y ponderado), cuando se debería de asemejar a la limitación que establecía el régimen concertado (6,5 veces el IPREM a 14 pagas y ponderado), máxime cuando el nuevo módulo está en el mismo ámbito del módulo concertado (2.200 € frente a 2.183 € en Alicante).

REGLAMENTO VIGENTE							
		Nº de miembros de la unidad familiar					
	Coef a aplicar	1	2	3	4	5	6
ALICANTE	0,85	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
Ingresos máximos		61.989,20	64.257,10	65.863,53	67.552,33	68.429,64	70.254,43
IPREM 2022	8.106,28						
Nº veces máx.	6,5	VPRC	CONCERTADO				
		Nº de miembros de la unidad familiar					
	Coef a aplicar	1	2	3	4	5	6
ALICANTE	0,85	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
Ingresos máximos		42.915,60	44.485,68	45.597,83	46.767,00	47.374,36	48.637,68
IPREM 2022	8.106,28						
Nº veces máx.	4,5	VPRG	GENERAL				
Fórmula ingresos máximos (x)							
$x = (6,5 \times \text{IPREM}) / \text{Coef.}$							
Nº de miembros de la unidad familiar							
Los convivientes (madre + padre + hijos)							
personas dependientes (se sumarán a los convivientes)							
menores a su cargo (se sumarán a los convivientes)							
mujeres gestantes (se sumarán el nº de hijos en gestación)							
NUEVO REGLAMENTO							
		UNIDAD DE CONVIVENCIA					
		1 adult	2 adult	2 adult + 1 h	2 adult + 2 h	2 adult + 3 h	2 adult + 4 h
ALICANTE	nº veces iprem	6,6	6,7	6,90	7,1	7,3	7,5
Ingresos máximos		45.858,38	46.553,21	47.942,86	49.332,50	50.722,15	52.111,80
IPREM 2022 (12 p	6.948,24						
Nº veces máx.	6,5						
Incrementos nº veces IPREM							
discapacidad 33%	0,5						
hijo menor edad	0,2						
persona mayor ed:	0,1						
mayor 65 años	0,1						

A nuestro juicio se debería de añadir una modificación más en el Decreto 106/2021, y nos referimos a la DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Facultades de inspección, que en la actualidad dice así:

“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 este decreto para la adjudicación de las viviendas, adoptando en caso contrario las medidas oportunas.”

Esta facultad de inspección se debería de referir únicamente a las viviendas en arrendamiento o cesión de uso (máxime si han recibido ayudas), pero nunca a las viviendas adjudicadas en compraventa o uso propio (y sin ayudas).

No se puede generar esta incertidumbre a las familias por lo que pueda devenir en un futuro:

- ¿Qué pasa si dentro de unos años heredo una vivienda? ¿¿Me quitan la que acabo de adquirir y he pagado??
- ¿Qué pasa si cambio de trabajo y mejoro mis ingresos? ¿¿Me quitan mi vivienda??

De verdad, esto hay que corregirlo y dejar sin que pueda afectar esta revisión a las viviendas adquiridas de buena fe por las familias y que cumplían con todos los requisitos en el momento de su adquisición.

Entendemos que el texto debería de corregirse así:

“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 este decreto para la adjudicación de las viviendas, adoptando en caso contrario las medidas oportunas. **Esta revisión no afectará a las viviendas desarrolladas en régimen de cooperativas**”

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Régimen transitorio de los procedimientos.

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

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

Debe de quedar suficientemente claro que un expediente ya iniciado (se le haya emitido la calificación provisional o no) podrá acogerse al presente Reglamento, prosiguiéndolo. **Y si tiene solicitada la licencia de obras, al no estar obligado a cumplir con el “nuevo decreto de las normas de diseño y calidad de los edificios de vivienda” (actualmente en exposición pública), este hecho no supondrá incompatibilidad para poder acogerse a este nuevo Reglamento.**

Entendemos a este respecto que los expedientes ya iniciados, en vez de reiniciarse, se les debería de permitir acogerse al nuevo módulo y ya está, ya que supone una revisión de la realidad económica.

POSIBILIDAD DE DESCALIFICACIÓN A CAMBIO DE AUMENTAR EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA.

Así como en el Reglamento vigente, en su “artículo 30.- Extinción del régimen jurídico de protección pública”, establece los supuestos para la descalificación de la vivienda; entendemos que en el nuevo reglamento igualmente debería de regularse este supuesto.

Y planteamos esta posibilidad, a tenor de las medidas utilizadas hasta la fecha por la Conselleria para aumentar el parque público de viviendas mediante las distintas ofertas públicas que ha venido lanzando, tanto para la adquisición de viviendas como para el arrendamiento.

Pues entendemos que una medida efectiva y beneficiosa para aumentar el parque público de viviendas en la Generalitat, sería introduciendo un apartado nuevo en el “Artículo 4.- Duración del periodo de protección” o en el “Artículo 41.- Modificación de la calificación definitiva” del reglamento expuesto, en el que se plantee la siguiente opción:

- **El titular de una vivienda protegida, que a su vez sea titular de otra vivienda, protegida o no, en el mismo municipio, obtendrá la descalificación de la primera con la cesión gratuita de la titularidad de la segunda vivienda a favor de la Generalitat.**

Es decir, con la finalidad de ampliar el parque público de viviendas, dar la oportunidad de descalificar una vivienda a cambio de ceder gratuitamente la titularidad de otra a favor de la Generalitat (Evha).

**ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO DEL CONSELL
POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDA DE
PROTECCION PÚBLICA Y REGIMEN JURIDICO DE
PATRIMONIO PUBLICO DE VIVIENDA Y SUELO DE LA
GENERALIDAD**

Las alegaciones siguientes se centran fundamentalmente en un aspecto concreto de la regulación de la Vivienda Protegida en el ámbito de la Comunidad Valenciana que interesa especialmente desde la perspectiva notarial, a saber, cuales son las limitaciones a que pueden quedar sujetas las segundas y posteriores transmisiones de vivienda protegida.

La cuestión, a efectos del control de legalidad notarial, es más sencilla en el caso de:

.- Primeras transmisiones de vivienda protegida de promoción pública o de promoción privada. Ello porque en estos casos al formalizar la compraventa en escritura pública se incorporará la calificación definitiva y el documento expedido por el órgano administrativo competente donde figurará el adquirente, y se entiende que la administración ya habrá comprobado que dicha persona reúne los requisitos correspondientes.

.- Adjudicaciones de viviendas cuya titularidad pertenece a la Administración, es decir que constituye el concepto más amplio de Patrimonio Público de la Vivienda que incluye las adquiridas por derechos de preferente adquisición ya sea en adquisiciones singulares ya sea en segundas o posteriores transmisiones de viviendas de protección pública de promoción pública o privada sujeta a tales derechos. Aquí la transmitente será la Administración que ya se habrá ocupado de comprobar que el segundo o posterior adquirente reúne los requisitos exigidos en el Decreto 106/2021.

La dificultad estriba en el control de las segundas o posteriores transmisiones de viviendas de protección pública (ya sean de promoción pública o privada) cuando el transmitente sea un particular (ya sea persona física o jurídica). A fin de dotar de seguridad jurídica a las segundas y posteriores transmisiones los requisitos que debe controlar el notario deben quedar suficientemente claros.

Desde esta perspectiva se formulan las siguientes propuestas:

A/ Título PRELIMINAR

En el artículo 2 :

.- Apartado 1. Se echa de menos una determinación más exacta de lo que es el ámbito de la vivienda protegida. Es cierto que habla de las calificadas como *tal por la consellería* competente, pero en el apartado 2 vuelve a referirse a las “promovidas” por entes públicos o privados y el resto de arts del Título Preliminar sigue pensando en las viviendas de protección pública derivadas de promoción, pública o privada. Esta distinción es la tradicional y olvida el concepto hoy mayor de patrimonio público de vivienda, esto es, una vivienda “libre” en origen que no haya sido objeto de protección pública a través de una promoción pública o privada, puede llegar a integrarse en el patrimonio público y asimilarse en su régimen a las de promoción pública como adquisición singular al ejercitar un derecho de adquisición preferente. Convendría incluir una referencia al patrimonio público de vivienda en el título preliminar aunque sea remitiéndose al Título Sexto.

.- Apartado 2. Recoge las características generales. Es un artículo más definitorio que normativo pero parecen pensadas para la adjudicación en caso de promoción y puede inducir a confusión con las segundas y posteriores transmisiones, así por ejemplo cuando dice *encontrarse inventariadas en el Registro de Oferta de vivienda de la Comunidad Valenciana* olvida que para las de promoción privada tratándose de segundas y posteriores transmisiones la inscripción es potestativa de acuerdo con la nueva redacción que el texto propuesto da al art. 25 del Decreto 106/2021. Podría ponerse una referencia genérica del estilo *Tratándose de segundas y sucesivas transmisiones se caracterizan por quedar sujetas a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat salvo las excepciones previstas legalmente, y a los requisitos de precio, utilización, destinatarios, inscripción en su caso en el Registro de Demanda de Vivienda y demás que sean aplicables establecidos por la legislación en materia de vivienda en función del régimen de protección pública aplicable.*

En el artículo 4 apartado 2 se recoge la previsión de que respecto de las viviendas que no tuviesen protección con carácter permanente, pueda ampliarse el plazo de dicha protección a petición del titular. *Tal circunstancia debería hacerse constar en el Registro de la Propiedad a fin de que se pudiese conocer dicha circunstancia por potenciales compradores.*

B/ Título PRIMERO. REGIMEN DEL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA.

El artículo 7 trata del régimen de uso y acceso a la propiedad de cualquier modalidad de vivienda de protección pública, interesando destacar:

.- Que el destinatario debe estar inscrito en el Registro de demandantes de vivienda, lo cual debe ponerse en relación con apartado 5 que la disposición adicional novena añade al artículo 9 del Decreto 106/2021 en el sentido de que “5. La inscripción en el Registro de demanda de vivienda será preceptiva para el acceso a **todas las viviendas de protección pública de promoción y para aquellas de promoción privada que obtengan la calificación provisional tras la entrada en vigor del presente Decreto.**

A fin de evitar dudas se propone añadir *tanto en primera o como en segundas y sucesivas transmisiones.*

.- Se prevén limitaciones para que las personas jurídicas puedan acceder a este tipo de viviendas. En principio no existe tal posibilidad salvo en los casos previstos en el apartado 3.

Estas circunstancias no son controlables por el notario autorizante a menos que haya un control previo por parte de la Administración. Bajo este punto de vista el artículo 15 al tratar de la **Elevación a escritura pública** exige para elevar a público un contrato de vivienda de protección pública que se haya obtenido el visado del contrato.

Sería conveniente distinguir entre las adjudicaciones en primera transmisión (podría seguirse el régimen del visado) de las segundas y posteriores respecto de las cuales sería conveniente establecer un sistema de comunicación del propósito de venta que concluyese con una resolución administrativa de idoneidad que fuera común para todos los aspectos necesarios para cumplir con la normativa, es decir, que la resolución determinase como mínimo: tipo de calificación (pública o privada), si está o no sujeta a tanteos o retractos o bien renuncia a su ejercicio, precio máximo, limitaciones, que el adquirente cumple los requisitos previstos en el Decreto 106/2021 para acceder a la propiedad, etc. Dichas comunicaciones deberían incorporarse a las escrituras de compraventa

C/ Titulo CUARTO.

Es el que trata del Régimen Jurídico de las viviendas de protección pública de promoción privada.

En el artículo 28 apartado 2 se prevé que el régimen de cesión y adjudicación de las viviendas de protección pública de promoción privada se ajustara a lo dispuesto en el Decreto 106/2021 del Registro de Vivienda de la Comunidad valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas y en el presente reglamento. Y se añade que **se aplicará tanto en primera como en posteriores transmisiones**. Se reitera aquí lo señalado anteriormente para el artículo 15.

Se plantea además un problema de derecho transitorio. Si como se ha dicho antes la inscripción en el Registro de demandantes *no es obligatoria* para las viviendas de protección pública de promoción privada con calificación provisional anteriores a la entrada en vigor del Decreto 106/2021 ¿quiere ello decir que las previsiones del TITULO CUARTO no se aplican para esas viviendas? ¿o sólo es el requisito de inscripción como demandante? Deberían aclararse estas cuestiones en las disposiciones transitorias como luego se dirá.

D/ Título SEXTO.

Es el que trata del Régimen Jurídico del Patrimonio de Promoción Pública y del Patrimonio Público de Vivienda y Suelo de la Generalitat.

Aquí sí hay regulación expresa que requiere algunas mejoras de orden técnico que se expresan en negrita:

Artículo 69. Limitaciones a la transmisión

(...)

No se considerarán cesión intervivos los siguientes supuestos:

A. **Procesos (no debe hablar de sentencias pues hoy día la separación y el divorcio pueden ser notariales)** de separación matrimonial o divorcio cuando en el Convenio regulador se pacta la adjudicación de la vivienda a uno solo de los cónyuges.

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

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

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

Convendría añadir un apartado 4. Del tipo *Para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa será preciso aportar la resolución administrativa de idoneidad* Ello conforme a lo indicado anteriormente en el comentario al art. 15 (que prevé el visado de contrato)

E/ Disposiciones adicionales.

Disposición Adicional Tercera.

Incluir la posibilidad de Convenio con Colegios Profesionales especialmente Notarios de forma semejante a lo que ya prevé la Disp. Adicional Cuarta de la Ley de Vivienda 8/2004. Y en párrafo aparte decir que las comunicaciones entre Consellería y Notarios se realizarán preferentemente de modo telemático mediante procedimientos que tiendan a la integración de las plataformas de ambas instituciones

Disposición Adicional Novena.

Al dar nueva redacción al artículo 9 del Decreto 106/2021 añadiéndole un apartado 5, convendría aclarar que es tanto para primeras como segundas y posteriores transmisiones conforme a lo indicado anteriormente.

F/ Disposiciones transitorias.

Se propone incluir una Disposición transitoria que clarifique los requisitos para acceso a propiedad y otorgamiento de escritura pública, según los siguientes criterios:

.- Para las viviendas de protección pública de promoción pública o calificadas como tales por haberse incorporado al Patrimonio Público de Vivienda los requisitos para las segundas y posteriores transmisiones son los establecidos en el presente Decreto y en el Decreto 106/2021. Ello

implicaría que para el otorgamiento de la escritura se debería exigir el visado del contrato o la resolución administrativa de idoneidad que antes se indicó.

.- Para las viviendas de protección pública de promoción privada sólo deberá cumplir los requisitos para las segundas y posteriores transmisiones establecidos en el presente Decreto y en el Decreto 106/2021, cuando la fecha de la calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor del presente Reglamento sin perjuicio de quedar sujetas, en todo caso, a las limitaciones y régimen de uso previstas en la normativa aplicable al momento de su calificación. Ello implicaría que para el otorgamiento de la escritura NO se debería exigir el visado del contrato o la resolución administrativa de idoneidad que antes se indicó, en el caso de viviendas de protección pública de promoción privada cuya calificación provisional fuese anterior a la entrada en vigor del Reglamento.

G/ Disposición Final.

Dada la afectación que la norma supone para el tráfico jurídico inmobiliario y teniendo en cuenta la necesaria divulgación de su contenido a todos los operadores del mercado de vivienda, convendría prever la entrada en vigor con un mínimo de TRES MESES desde la publicación en el DOGV.

EDUARDO GARCÍA PARRA NOTARIO DE VALENCIA Y DIRECTOR IVEN
(INSTITUTO VALENCIANO DE ESTUDIOS NOTARIALES)

De: mcv@icagrupos.es
Enviado el: lunes, 4 de julio de 2022 12:46
Para: dg_habitatge@gva.es
CC: Elena Martín
Asunto: Alegaciones al proyecto de decreto por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat

Por la presente, en representación de INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN ASOCIADOS ICONSA SL, con NIF B80599129 y domicilio en C/Oñate 10 Bajo izqda. de Madrid, y tras la revisión del **Proyecto de DECRETO por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat**, a continuación presentamos las siguientes **Alegaciones / Aclaraciones / Sugerencias**:

1. Para la determinación de las rentas máximas (precios de alquiler), **Artículo 19**, el nuevo criterio propuesto se basa en los ingresos del arrendatario referidos al IPREM, en lugar de en base al precio máximo de venta que se venía aplicando hasta ahora. Por ello **vemos necesario aclarar cómo se fijarán en la práctica los precios de alquiler de una promoción de vivienda de protección pública, de promoción privada, sobre suelo de titularidad privada y dedicada al alquiler**, ya que para conocer la viabilidad económica de la promoción, hay que poder estimar previamente de forma suficientemente precisa cuáles serán los ingresos de explotación. Si los potenciales ingresos por arrendamiento no se pueden conocer previamente, difícilmente un promotor o inversor va a iniciar el desarrollo de una promoción destinada al alquiler.

Por ejemplo, si los precios de alquiler no están fijados previamente por el promotor (siempre dentro de los límites de las rentas máximas aplicables) y la renta de cada vivienda dentro de la misma promoción viniese definida exclusivamente por los ingresos del arrendatario que opte a su alquiler, se puede dar el caso de que un porcentaje importante de las viviendas (o incluso la totalidad) sean solicitadas por arrendatarios de los grupos con menores ingresos (rentas inferiores a 2,5 veces el IPREM o rentas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM), lo que con toda seguridad haría inviable económicamente la mayoría de las promociones dedicadas al arrendamiento e incluso la sola posibilidad de que esto suceda, supondría una incertidumbre tal que haría improbable cualquier interés de la inversión privada en este tipo de activos inmobiliarios.

Al margen de lo anterior, otros problemas que detectamos asociados a esta forma de fijar las rentas son los siguientes:

- Viviendas de la misma superficie y características dentro de la misma promoción, tendrían rentas distintas en función de los ingresos de cada arrendatario, lo que supondría un agravio comparativo y añade dificultad en la gestión.
- Si los posibles cambios de ingresos de los arrendatarios durante la duración del contrato implicasen cambios en las rentas, ya sea al alza o a la baja, igualmente añade dificultad en la gestión. Además de que con toda probabilidad los cambios a la baja serían comunicados con más diligencia que los cambios al alza.

Dicho lo anterior, proponemos las siguientes opciones para solucionar o simplificar esta problemática asociada a la fijación de rentas:

Opción 1. Fijar las rentas máximas en base a los precios máximos de venta, como hasta ahora, es decir aplicando el 3,5% del PMV, pero con los precios máximos de venta actualizados.

Opción 2. Establecer las rentas máximas en base a IPREM, como propone el Proyecto de Reglamento, dejando que el promotor o explotador final de las promociones establezca a que rango o rangos de IPREM irán dirigidas las mismas. Esto ya se hacía, por ejemplo, con la Convocatoria de ayudas a la promoción de vivienda en alquiler asequible del Plan de Vivienda anterior, que en función de a que

arrendatarios estuviere dirigida la promoción, según IPREM y a criterio del promotor, este optaba a unas ayudas de mayor o menor cuantía.

2. En el **Art. 19.3** se establece que, para calcular la renta media del ámbito en el que se ubique una promoción de protección pública, se multiplicará por 1,43 dicha renta media del ámbito para transformar el valor unitario por superficie construida en valor unitario por superficie útil. Sin embargo, en el Anexo II del Proyecto de Reglamento, las tablas de rentas por distrito y municipio se indican en €/m² útil. ¿Se trata de un error y la unidad correcta que debería figurar en la tabla del Anexo II es €/m² construido? Para una mayor precisión entendemos que debería ser €/m² construido/mes.

Rogamos tengan en cuenta nuestras alegaciones y en espera de su respuesta

Reciban un cordial saludo

Mario Carrasco Vivanco
Socio - Director General

C/Oñate 10, 28020 Madrid
Tlf: 91 579 28 70

E-mail: mcv@icagrupos.es
www.iconsaweb.com



AVISO LEGAL

Protección de datos. - INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN ASOCIADOS ICONSA S.L le informa que su dirección de correo electrónico, así como el resto de sus datos personales serán usados para nuestra relación y poder prestarle nuestros servicios. Dichos datos son necesarios para poder relacionarnos con usted, lo que nos permite el uso de su información dentro de la legalidad. Asimismo, podrán tener conocimiento de su información aquellas entidades que necesiten tener acceso a la misma para que podamos prestarle nuestros servicios. Conservaremos sus datos durante nuestra relación y mientras nos obliguen las leyes aplicables. En cualquier momento puede dirigirse a nosotros para saber qué información tenemos sobre usted, rectificarla si fuese incorrecta y eliminarla una vez finalizada nuestra relación. También tiene derecho a solicitar el traspaso de su información a otra entidad (portabilidad). Para solicitar alguno de estos derechos, deberá realizar una solicitud escrita a nuestra dirección, junto con una fotocopia de su DNI: INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN ASOCIADOS ICONSA S.L, con dirección en C/ Oñate 10, CP 28020, Madrid (Madrid). En caso de que entienda que sus derechos han sido desatendidos, puede formular una reclamación en la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

Confidencialidad. - El contenido de esta comunicación, así como el de toda la documentación anexa, es confidencial y va dirigida al destinatario del mismo. En el supuesto de que usted no fuera el destinatario, le solicitamos que nos lo indique y no comunique su contenido a terceros, procediendo a su destrucción.

Exención de responsabilidad. - El envío de la presente comunicación no implica la obligación por parte del remitente de controlar la ausencia de virus, gusanos, troyanos y/o cualquier otro programa informático dañino, correspondiendo al destinatario disponer de las herramientas de hardware y software necesarias para garantizar tanto la seguridad de su sistema de información como la detección y eliminación de programas informáticos dañinos. INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN ASOCIADOS ICONSA S.L no se responsabiliza de los daños y perjuicios que tales programas informáticos puedan causar al destinatario.



Federación de promotores inmobiliarios y agentes
urbanizadores de la Comunidad Valenciana (FEPROVA)

Jesualdo Ros Tonda, Secretario General de la FEDERACION DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y AGENTES URBANIZADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (FEPROVA), con CIF. Nº V-46352043 y con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Reyes Católicos, 31-4º A de Alicante, en nombre y representación de la misma comparece y como mejor proceda

EXPONE

Que, visto el trámite de información pública del **Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat** elaborado por la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática mediante el presente escrito viene a formular las siguientes

ALEGACIONES:

Vaya por delante que desde el punto de vista empresarial resulta absurdo ofertar VPP a un precio superior al que podría venderse la vivienda Libre. Ninguna empresa optaría por construir VPP si el mercado admitiese el mismo precio para Libre; pues a la VPP son aplicables una serie de limitaciones en el diseño y restricciones en el comprador/arrendador, que no lo son en la vivienda Libre.

Además, a igualdad de precio y producto el ciudadano siempre elegirá la vivienda libre frete a la VPP, pues esta tiene unas limitaciones de precio de venta para posteriores transmisiones que no tiene la libre.

Por otra parte, destacar que esta fórmula es especialmente perjudicial para los barrios en los que la oferta de VPP es más necesaria. En las áreas más degradadas, y por lógica con precios de vivienda más bajos, la fórmula lleva a fijar el precio muy por debajo de los 2.200€/m² útil, lo que hace inviable la oferta atendiendo a la estructura de costes de construcción, cómo bien se ha podido estudiar en las Comisiones de trabajo. Por ello, en los barrios donde es más necesaria la rehabilitación y oferta de VPP no podrá entrar la iniciativa privada.

El precio de 2.200€/m² útil (1.540€/m² construido) se ha comprobado por los técnicos de la Conselleria como un coste de mínimos por debajo del que cual, en condiciones



normales, no es posible construir VPP. Pero por aplicación de una fórmula novedosa, y a la vez forzada (no hay datos con los que comparar, pero se utiliza el ingenio) resulta que en determinadas áreas el precio de venta se limitará, por ejemplo, a 1.500€/m² útil (1.050€/m² construido). Ahora lo que hace falta es crear otra fórmula para bajar los costes de construcción en esas áreas, de tal forma que el coste del cemento, el ladrillo o el aluminio sea distinto según el municipio en el que se pretenda construir. Pero ello no es posible, nos estamos simplemente autoengañando, salvo que el objetivo sea que la iniciativa privada no construya VPP en esas áreas, por cierto la mayor parte del territorio de la CV donde el sector promotor puede construir VPP. Como dice el refrán, para este viaje no hacía falta estas alforjas.

Como se deduce de lo anterior, con esta fórmula se vuelve a fijar áreas geográficas. La diferencia es que no se hace directamente y se utiliza una vía alternativa.

A estas alturas no queda más remedio que preguntarse ¿qué se pretende con esta fórmula? Meses o años de trabajos para sacar un Reglamento, que de facto, prohíbe a la iniciativa privada construir VPP en áreas que llevan años esperando poder ofertar vpp.

Más arriba decíamos que la fórmula era forzada, porque el mismo artículo 18.4 está reconociendo que no es posible obtener datos homogéneos, de hecho, en una misma calle el precio de venta puede ser distinto al de otra edificación a escasos metros de distancia por múltiples variables (orientación, servicios más cercanos, estado de los edificios colindantes etc.). Y cuando no hay datos homogéneos que permita comparar viviendas nuevas, pues se recurre al ingenio. Por ello, hay que reconocer a los redactores el mérito de crear una fórmula capaz de comparar “peras con manzanas”, pero no por ello dejan de ser datos no homogéneos.

Por último, hay áreas en las que la Dirección General del Catastro no fija un precio de referencia o hay una gran disparidad con las áreas lindantes. Situación, mucho más complicada para el arrendamiento, pues los precios del Índice del alquiler de vivienda por distritos publicados por el Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana tienen dos años de antigüedad (son de 2020) y además contradictorios con el propio “visor” de Ministerio.

En definitiva, con esta fórmula se está generando un problema donde no lo hay y se impide a la iniciativa privada que pueda construir VPP donde se necesita

Por todo lo expuesto, proponemos eliminar la fórmula y sustituirla por la siguiente redacción del artículo 18.4:



18.4 El precio de venta de la vivienda de protección pública no excederá el precio de mercado de la vivienda libre nueva en el ámbito territorial homogéneo en el que se encuentre. Ello se justificará mediante estudio de mercado realizado por Sociedad de Tasación inscrita en el Banco de España sobre la oferta de vivienda de nueva construcción existente en la zona. Cuando en el ámbito territorial homogéneo no exista oferta de vivienda libre de nueva construcción el precio máximo aplicable será el de 2.200€/m²

Por todo ello,

SOLICITA que, en la redacción final, sea atendida la redacción propuesta.

Alicante, a 12 de julio de 2022

**HONORABLE VICEPRESIDENTE SEGUNDO Y CONSELLER DE VIVIENDA
Y ARQUITECTURA BIOCLIMATICA**

ALEGACIONES al Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat

dg_habitatge@gva.es

Antonio Olmedo Menchén, mayor de edad, provisto de NIF 6.198.716-D, en nombre y representación ya acreditada de la **ASOCIACION PROVINCIAL DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y AGENTES DE LA EDIFICACION Y REHABILITACION DE VALENCIA, (APROVA)** con domicilio en Pza. Conde de Carlet, nº 3, Valencia, comparece y DICE:

En relación con el Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, sometido a información pública mediante anuncio publicado el DOGV núm 9366 de 21 junio del presente año, dentro del plazo conferido al efecto, formulo las siguientes:

ALEGACIONES

Primera.- Artículo 2. Definiciones y características

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

Se propone dejar claro que la calificación se produce a solicitud de parte en la promoción privada con la redacción alternativa siguiente:

1. Se consideran viviendas de protección pública, todas aquellas que, **reuniendo** los requisitos de superficie, uso, forma de acceso, calidades y precio establecidos por la legislación en dicha materia, se encuentren calificadas como tales por la Consellería competente en materia de vivienda **a solicitud de sus titulares, o formen parte del parque público de viviendas.**

.....

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

* Se propone la eliminación de la limitación a sesenta centímetros y dejarlo a la regulación de las nnuu de planeamiento, al igual que se hace con “Las características técnicas, superficies y dimensiones mínimas de los garajes y trasteros se regularán por la normativa técnica específica de aplicación. Igualmente respecto del cómputo de la superficie útil, conforme a la redacción siguiente:

“A estos efectos la superficie útil computable de los espacios exteriores cubiertos por la planta inmediatamente superior se determinará según las DC-09 o normativa de habitabilidad que le sustituya. No se tendrá en cuenta a estos efectos los cubrimientos mediante voladizos, losas de remate o celosías estructurales”.

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

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

Se propone ampliar la superficie de los espacios de uso colectivo para facilitar los nuevos usos y modalidades de vivienda, conforme a la redacción alternativa siguiente:

*“La superficie útil máxima de la vivienda de protección pública será de 90 m² incluyendo, en el caso de coviviendas, la participación correspondiente a la superficie útil de los espacios **convivenciales** compartidos en el edificio complementarios a los espacios **habitables** privativos.*

Además, podrá incorporar en su caso, una superficie útil máxima adicional de 10 m² por vivienda o covivienda para el local de uso colectivo, 8 m² para trasteros anejos, y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural”.

Segunda.- Artículo 5. Clases de viviendas de protección pública

Se propone vincular las viviendas de titularidad pública y de promoción pública al arrendamiento o cesión de uso, para mantener e incrementar el parque público de vivienda, conforme a la redacción alternativa siguiente:

Las viviendas de protección pública se clasificarán en:

- a) Viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitación de promoción privada, por personas jurídicas o físicas. [Las de promoción privada podrán destinarse a la venta, alquiler o cesión de uso.](#)
- b) Viviendas de protección pública, [las de titularidad o promoción pública](#), de nueva construcción o rehabilitación en cualquiera de las modalidades establecidas en la legislación en materia de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. [Las de titularidad pública se destinarán al alquiler o cesión de uso.](#)

Tercera.- Artículo 6. Ámbito de la protección

De corrección técnica, conforme a la redacción siguiente:

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

Cuarta.- Artículo 8. Cambio de vivienda

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

- a) Cuando la vivienda no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para las viviendas usadas. En tal caso, la citada vivienda se pondrá a disposición de la Generalitat.

[Mejor sería que pusiera en conocimiento de la Generalitat que su vivienda no cumple las condiciones de habitabilidad y la necesidad de nueva vivienda por no poder atender a su rehabilitación, para obtener las ayudas a tal efecto.](#)

Quinta.- Artículo 12. Percepción de cantidades a cuenta

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

Propuesta de agilización del procedimiento, conforme a la redacción siguiente:

A) La solicitud de la autorización para la percepción de cantidades a cuenta **podrá efectuarse simultáneamente a la solicitud de calificación provisional y en todo caso deberá realizarse con anterioridad a la calificación definitiva.**

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

A la solicitud se deberá acompañar:

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

.....

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

.....

Sexta.- Artículo 15. Elevación a escritura pública

.....

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

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

No se permite otorgar la escritura pública directamente acompañando la calificación definitiva, se obliga a contrato privado previo?

Séptima.- Artículo 17. Limitaciones al valor de los terrenos

.....

Se considera pertinente que pueda solicitarse la exceptuación de limitación del valor de los terrenos, de modo que esta no sea posible más que de oficio. Se propone la redacción alternativa siguiente:

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

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

Regula en el Artículo 18 el Precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV), y dentro del mismo en el apartado 3 regula las modificaciones de dicho precio por variaciones en los costes de ejecución:

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

La falta de concreción de este apartado provoca inseguridad jurídica dado que no establece el mecanismo de revisión, ni si dicho incremento de precios se puede aplicar a promociones en marcha, y en concreto a los contratos de compraventa que ya estén firmados en dichas promociones.

Se solicita que a fin de clarificar la variación del Precio Máximo de Venta de las Viviendas de Protección Pública (PMV) a causa de incrementos en los costes de ejecución, se incorpore un nuevo apartado en este artículo o se concrete el mismo, y en concreto se regule:

- 1.- Cómo funcionará esta revisión y como se aplica a las promociones que ya tienen Calificación Provisional y están en ejecución
- 2.-Cómo se regula su aplicación en los contratos de compraventa, derivados de una calificación provisional con un módulo no actualizado por estas circunstancias, y que ya han sido visados por la Dirección Territorial
- 3.- Se regule la inclusión de una cláusula en los contratos privados de compraventa que recoja esta modificación de precios por incrementos excepcionales en los costes de ejecución, de forma que dichos contratos no tengan problemas en el momento de su visado inicial por la Dirección Territorial, ni en posterior modificación del precio de los mismos derivados de la aplicación de esta revisión de precios.”*En circunstancias excepcionales consecuencia de fluctuaciones desproporcionadas de los costes de construcción, la modificación del precio se realizará trimestralmente*”.

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

1. La renta máxima anual de arrendamiento y del precio de la cesión de uso en su caso, de las viviendas de protección pública, incluidos los gastos de comunidad ordinarios a repercutir en cada caso, vendrá referido a las diferentes escalas de ingresos de la

unidad de convivencia tomando en consideración el IPREM anual, calculado conforme lo previsto en el artículo 14 del Decreto 106/2021 del Registro de Vivienda de la Comunidad Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, del momento de la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

.....

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

[Puede solicitarse la Calificación para arrendamiento a usuarios con rentas comprendidas en determinados tramos?](#)

[No se regula la variación de rentas sobrevenida a la suscripción del contrato de arrendamiento?](#)

“El nuevo criterio propuesto se basa en los ingresos del arrendatario referidos al IPREM, en lugar de en base al precio máximo de venta que se venía aplicando hasta ahora. Por ello es necesario aclarar cómo se fijarán en la práctica los precios de alquiler de una promoción de vivienda de protección pública, de promoción privada, sobre suelo de titularidad privada y dedicada al alquiler, ya que para conocer la viabilidad económica de la promoción, hay que poder estimar previamente de forma suficientemente precisa cuáles serán los ingresos de explotación. Si los potenciales ingresos por arrendamiento no se pueden conocer previamente, difícilmente se va a iniciar el desarrollo de una promoción destinada al alquiler.

Si los precios de alquiler no están fijados previamente por el promotor (siempre dentro de los límites de las rentas máximas aplicables) y la renta de cada vivienda dentro de la misma promoción viniese definida exclusivamente por los ingresos del arrendatario, se puede dar el caso de que un porcentaje importante de las viviendas (o incluso la

totalidad) sean solicitadas por arrendatarios de los grupos con menores ingresos (rentas inferiores a 2,5 veces el IPREM o rentas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM), lo que haría inviable económicamente la mayoría de las promociones dedicadas al arrendamiento e incluso la sola posibilidad de que esto suceda, supondría una incertidumbre tal que haría improbable cualquier interés de la inversión privada en este tipo de activos inmobiliarios.

Otros problemas asociados a esta forma de fijar las rentas son los siguientes:

- Viviendas de la misma superficie y características dentro de la misma promoción, tendrían rentas distintas en función de los ingresos de cada arrendatario, lo que supondría un agravio comparativo y añade dificultad en la gestión.
- Si los posibles cambios de ingresos de los arrendatarios durante la duración del contrato implicasen cambios en las rentas, ya sea al alza o a la baja, igualmente añade dificultad en la gestión. Además de que los cambios a la baja serían comunicados con más diligencia que los cambios al alza.

Opciones para solucionar o simplificar esta problemática asociada a la fijación de rentas:

1. Fijar las rentas máximas en base a los precios máximos de venta, como hasta ahora, pero con los precios máximos de venta actualizados.
2. Establecer las rentas máximas en base a IPREM, como propone el Proyecto de Reglamento, dejando que el promotor o explotador final de las promociones establezca a que rango o rangos de IPREM irán dirigidas las mismas.
2. En el **Art. 19.3** se establece que, para calcular la renta media del ámbito en el que se ubique una promoción de protección pública, se multiplicará por 1,43 dicha renta media del ámbito para transformar el valor unitario por superficie construida en valor unitario por superficie útil.

Sin embargo, en el Anexo II del Proyecto de Reglamento, las tablas de rentas por distrito y municipio se indican en €/m² útil.

¿Se trata de un error y la unidad correcta que debería figurar en la tabla del Anexo II es €/m² construido?

Para una mayor precisión entendemos que debería ser €/m² construido/mes.

Décima.- Artículo 29. Solicitud de calificación provisional

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

.....

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

En aras a la debida seguridad jurídica debería especificar qué cargas o gravámenes pueden representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto, aunque no sea de modo exhaustivo. Igualmente en sentido contrario, aquellas que no son, con cita expresa de la garantía hipotecaria constituida por el suelo y la construcción sobre préstamos concedidos para su adquisición y ejecución, en la medida en que por su importe y condiciones sea compatible con los ingresos a generar por la promoción.

Caso de discrepancia, debería ser objeto de procedimiento contradictorio, previo a la resolución de la solicitud de calificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entendemos que este procedimiento genera una falta de seguridad jurídica en todos los agentes intervinientes, tanto en los propietarios del suelo, como en los promotores interesados en desarrollar dichos suelos.

Dado que el destino que se pretende para dichas viviendas es de alquiler para colectivos vulnerables sería más lógico pensar en que en caso de que la Generalitat ejerza su potestad de reserva de las viviendas de una promoción lo hiciera por la totalidad de la misma, esto es por el 100% de las viviendas y anejos de dicha promoción.

Con ello se consigue mayor eficacia para la Generalitat que si se van realizando reservas parciales en distintos edificios con la falta de control por parte de la Generalitat que ello supone, más aún cuando el fin perseguido es el de alquilar dichas viviendas a fin de tener el control total del edificio.

Asimismo, en caso de promociones mixtas que desarrollen tanto vivienda de protección pública como vivienda de renta libre, no sería entendible un proceso de concurrencia de venta de dicha promoción (que será lo habitual), con un proceso de reserva de viviendas por parte de la Generalitat para alquilar.

En ambos casos se entiende que genera una distorsión en el proceso, al imponer unas condiciones de concurrencia no previstas que puede afectar el desarrollo normal de venta en dicha promoción, con consecuencias económicas que pueden hacer del todo inviable la misma.

Respecto al procedimiento, de forma previa a la Calificación Provisional, se debería poder solicitar y obtener un informe vinculante de la Generalitat sobre su disposición o no a ejecutar la reserva para adquisición de las viviendas a desarrollar en un suelo determinado en un plazo determinado, a fin de que pueda valorarse la conveniencia o no de seguir con el proceso de compra del solar y posterior Calificación Provisional del mismo y desarrollo de la promoción (a modo cédulas de garantía que definen sus circunstancias por un plazo determinado).

Siguiendo este planteamiento si la Generalitat decidiese efectuar la reserva del 100% de la promoción, de seguir adelante la misma en las condiciones que fije la propia Generalitat, habría que clarificar el punto 7 del Art. 32 por el cual la Generalitat puede renunciar con posterioridad a la adquisición de dichas viviendas, pues en caso de renuncia podría producir efectos económicos de una gravedad extrema.

Es por ello que se solicita, se incorpore un nuevo apartado o modifique el Art. 31 de forma que:

- 1.- Se establezca la posibilidad de la Generalitat de reservar de las viviendas de protección pública de iniciativa privada en los términos que determina el Reglamento pero sobre la totalidad de dicha promoción, esto es el 100% de las viviendas y sus anejos.
- 2.- En consecuencia con la anterior, se determine la imposibilidad de ejercer dicha reserva para adquisición de las viviendas de protección pública por parte de la Generalitat en caso de promociones mixtas con viviendas de protección pública y viviendas de régimen libre.
- 3.- Se regule un procedimiento de informe previo vinculante en un plazo determinado, por parte de la Generalitat que determine su disposición o no a ejercer la reserva de viviendas para su adquisición, y el porcentaje y condiciones de la misma previo a la compra del solar e inicio de los trámites de Calificación Provisional
- 4.- Se especifique con mayor claridad las condiciones por las que podría renunciar a la adquisición una vez iniciada la promoción ante el grave perjuicio económico que de ello pudiera derivar

Alternativa y adicionalmente la resolución de compra debería concretar no solo el precio total, sino la cuantía y forma de pago de las cantidades a cuenta y el precio, así como los contenidos mínimos de los contratos de compraventa establecidos en el artículo 13 del Reglamento:

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

- a) El porcentaje y las viviendas en concreto de la promoción sobre las que se ejerza.
- b) Se concretará el **precio total y el importe de las cantidades a cuenta** a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria. **El importe de las cantidades a cuenta no será inferior al 30 por ciento del precio y se prorrateará mensualmente. El precio restante se satisfará al contado simultáneamente al otorgamiento de la escritura pública. A estos efectos se suscribirá el oportuno contrato privado, de conformidad con el artículo 13, que concrete las condiciones generales y particulares de la compraventa.**

.....

7. Por parte de la Generalitat, únicamente cabrá la renuncia a dicha adquisición, por causas justificadas de carácter presupuestario **durante la tramitación de la calificación provisional de las viviendas** o debido a posibles modificaciones posteriores que

supongan cambios de características en las mismas que no resulten adecuadas a los fines sociales que se persiguen.

Décimo segunda.- Artículo 34. Modificación de la calificación provisional

El establecimiento de un plazo único de 30 meses desde la calificación provisional para solicitar la calificación definitiva es ignorar que puede haber promociones en las que desde un inicio concurren y se conozcan circunstancias que requieran un plazo superior. En tales supuestos no afrontar tal necesidad desde un inicio y fiarlo a la posterior atención de una solicitud de prórroga supone la imposición de una inseguridad jurídica innecesaria, por lo que se propone la modificación del precepto, en los términos siguientes:

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

.....

Las prórrogas del plazo de ejecución de obras autorizadas por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

*Los promotores de viviendas de protección pública dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva. **Excepcionalmente y a petición del promotor efectuada al solicitar la calificación provisional, ponderadas las circunstancias concurrentes en el caso, podrá establecerse un plazo superior.***

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

Décimo tercera.- Promociones mixtas.

No se regulan las promociones mixtas con viviendas de protección pública y viviendas libres.

Esta situación genera un problema de difícil solución y graves consecuencias, dado que en distintas reparcelaciones, derivadas del desarrollo de instrumentos de planeamiento (planes parciales, planes de reforma interior etc.), existen multitud de parcelas a las que se les ha asignado edificabilidad residencial tanto libre como de protección pública en la misma parcela, esto es, parcelas con edificación mixta, con lo que al no regular dicha situación se genera un vacío legal que podría perjudicar de forma importante a estas parcelas.

Si el decreto no tiene en cuenta y regula las promociones mixtas en una misma parcela, en principio parecería que solo se pueden desarrollar promociones con vivienda protegida, con el consiguiente deterioro económico para dichas parcelas.

Estas parcelas con uso mixto fruto de reparcelaciones anteriores a este decreto, tenían asignadas en la reparcelación parte de su edificabilidad como vivienda libre, y el hecho de no contemplar la posibilidad de promociones mixtas implicaría desarrollar toda su edificabilidad como vivienda de protección pública con lo que su valor en unidades de aprovechamiento sería mucho menor, dando lugar a una modificación del reparto de derechos urbanísticos reconocidos en la reparcelación, lo que podría incluso ser causa de anulación de la propia reparcelación con los graves problemas que de ello podría derivarse.

Por otro lado, esta regulación de las promociones mixtas si existía en el anterior Reglamento de Viviendas de Protección Pública publicado en el Decreto 90/2009 de 26 de Junio del Consell, en su Art. 35.- Promociones Mixtas, modificado posteriormente en el Decreto 105/2010 de 25 de Junio del Consell:

“Artículo 35. Promociones mixtas

1. Los promotores de expedientes de construcción de viviendas de protección pública podrán destinar un porcentaje de la superficie útil del inmueble destinada a vivienda para que se promueva como viviendas en régimen libre. Este porcentaje no podrá exceder del 40 por 100, salvo cuando sea superior como consecuencia de la vinculación establecida en el planeamiento urbanístico.

2. El proyecto será único e identificará indubitadamente tanto las viviendas que se promuevan en régimen libre como en régimen de protección pública. Esta identificación deberá, así mismo, recogerse en la escritura de declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

En ningún caso se permitirá la unión entre viviendas libres y de protección pública, tanto vertical como horizontalmente. Esta prohibición deberá constar en la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, en los Estatutos, para su constancia en el Registro de la Propiedad, extinguiéndose por el vencimiento del plazo de duración del régimen de protección.

3. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el cumplimiento de la normativa de habitabilidad, diseño y calidad, la coherencia de la propuesta, y cualquier otra que fuera aplicable, en la totalidad del proyecto básico así

como la adecuación de la obra finalizada al proyecto aprobado, el cual deberá cumplir la normativa aplicable en materia de habitabilidad, diseño y calidad.

4. Dado que las viviendas libres no están amparadas por la calificación definitiva, la ocupación de las mismas requerirá la licencia de primera ocupación expedida por el Ayuntamiento competente”.

Por todo ello, se solicita que a fin de clarificar el desarrollo de futuras promociones mixtas de vivienda libre y vivienda de protección pública, se incorpore al Reglamento de Vivienda de Protección Pública y Régimen jurídico de Patrimonio Público de Vivienda y Suelo de la Generalitat, un art. que recoja lo previsto en art. 35 del anterior Reglamento de Viviendas de Protección Pública (Dto. 90/2009 de 26 de Junio del Consell, modificado por el Dto. 105/2010 de 25 de Junio del Consell.

Décimo cuarta.- Calificación definitiva.

Artículo 37. Concesión de la calificación definitiva.

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

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

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

.....

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

Se propone la redacción alternativa siguiente:

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

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

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

.....

3. Transcurridos tres meses a partir de la presentación de la solicitud de calificación definitiva en el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, sin que se hubiere inspeccionado, emitido y notificado al solicitante el informe técnico de las obras terminadas con el objeto de comprobar la adecuación de la obra realizada a las condiciones del proyecto de ejecución final presentado y que son acordes con el proyecto aprobado en la calificación provisional, modificaciones autorizadas y demás condiciones fijadas en la cédula de calificación provisional, o emitido el informe favorable, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud, debiendo expedirse de oficio certificación administrativa de tal circunstancia con plenos efectos públicos y privados equivalentes.

El promotor en el supuesto previsto en el párrafo anterior, con carácter previo a la transmisión o cesión de viviendas, anejos y locales, cumplimentará y comunicará al Servicio Territorial competente el modelo normalizado con el contenido especificado en el apartado 2. anterior, con efectos propios de calificación definitiva.

Artículo 38. Denegación de la calificación definitiva.

En coherencia con la propuesta efectuada respecto del artículo 37, se sugiere la siguiente:

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

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

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

3.- El solicitante de la calificación definitiva, de no haber obtenido resolución expresa en el plazo de tres meses podrá entenderla desestimada, pudiendo ejercer las acciones legales pertinentes, en sede administrativa y jurisdiccional, cuyo emprendimiento tendrá efectos suspensivos sobre el plazo de obtención de la misma.

Artículo 41. Modificación de la calificación definitiva

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

A los efectos de flexibilizar y facilitar el destino al arrendamiento, se propone la redacción alternativa siguiente:

3.- El régimen de uso de las viviendas de protección pública calificadas definitivamente para venta podrá modificarse, **total o parcialmente, con carácter permanente o temporal**, a alquiler mediante resolución del jefe del servicio territorial competente en materia de vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

Se propone demorar la inscripción durante un tiempo razonable tras la conclusión de las obras y obtención de la calificación definitiva.

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

1. El régimen de cesión de las viviendas de protección pública de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat podrá llevarse a cabo mediante los contratos de **compraventa** y arrendamiento, sin perjuicio de cesiones de uso gratuitas u otras formas de explotación establecidas por razones sociales en los planes de vivienda y suelo o medidas singulares de financiación aplicables.

Se propone establecer y reforzar el destino obligatorio al arrendamiento para mantener el parque público de viviendas.

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

“Artículo 37. Requisitos para la adjudicación

Podrán ser adjudicatarias de una vivienda de protección pública de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat en régimen de arrendamiento las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda, cuya capacidad económica no exceda de 3'5 veces el IPREM, referido a 12 pagas.

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

Teniendo en cuenta la limitación de recursos y parque público de viviendas se propone destinar las viviendas de promoción pública precisamente a las personas, unidades de convivencia, más necesitadas y con menos capacidad económica.

Décimo sexta.- Disposición transitoria “Primera. Régimen transitorio de los procedimientos.

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

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

Creemos necesario, en esta última frase, añadir lo siguiente:

“No obstante, el promotor podrá optar por reiniciar el expediente acogiéndose a las disposiciones del presente Reglamento, o proseguirlo conforme a éste, si los trámites ya realizados resultan compatibles con el mismo o si, teniendo la calificación provisional concedida, no se hayan iniciado las obras y no se tengan firmados contratos de compraventa, solicitando la modificación de la calificación provisional concedida aportando, en su caso, las modificaciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, reiniciándose el cómputo del plazo de 30 meses desde la fecha de concesión de esta modificación”

Por todo ello,

SOLICITO, que tenga por efectuadas las presentes alegaciones y en mérito a las mismas incorpore sus propuestas al texto del Proyecto de DECRETO de Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

Valencia a 13 de julio, de 2.022.



Antonio Olmedo Menchen

Presidente APROVA

ASUNTO: COMENTARIOS AL BORRADOR DEL PROYECTO DE DECRETO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA.

ANTECEDENTES

- I. Con fecha de 21 de junio de 2022 se publicó en el DOGV la propuesta de nuevo Reglamento de Vivienda de Protección Pública de la Generalitat Valenciana.

Que en el plazo concedido se formulan las siguientes alegaciones, todo ello de conformidad con los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Artículo 1 y 5 del Proyecto de Decreto de VPP. Incorporar las clases de viviendas de protección pública previstas en el proyecto de Ley de Vivienda Estatal.

En las definiciones de vivienda de protección pública deberían incorporarse las distintas definiciones de vivienda de protección pública previstas en el proyecto de Ley de Vivienda Estatal, actualmente en tramitación por las Cortes Generales.

- 1.º **Vivienda social** como vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.
- 2º **Vivienda protegida de precio limitado** como vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente
- 3º- **Vivienda asequible incentivada** como aquella vivienda de titularidad privada, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.

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

Debería incluirse, a parte del arrendamiento el resto de títulos jurídicos de uso y disfrute de carácter temporal, como el derecho de superficie o la concesión administrativa sobre suelo dotacional.

TERCERO: Art. 10. Carácter exclusivo residencial de la vivienda de protección pública.

Se permite que en una vivienda de protección pública se incorpore como uso compatible y tolerado el ejercicio de actividades profesionales e incluso de pequeña y mediana industria.

Esta previsión contradeciría el art. 16 del Proyecto de Ley de Vivienda Estatal que exige que el uso residencial sea el único y el exclusivo sin admitirse usos complementario o adicionales.

CUARTO: Artículo 11. Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas.

El acceso a la financiación de ayudas públicas no implicará necesariamente el acceso del inmueble al régimen de cooperativa o arrendamiento. Este artículo es innecesario y nada aporta de nuevo al proyecto de decreto.

QUINTO: Art. 13. Cláusulas de inserción obligatoria.

Los plazos máximos de entregas de llaves por parte del promotor (3 meses) se consideran excesivos. Se trata de plazos que exceden con creces a los previstos para la vivienda de renta libre por lo que no existe razón para la ampliación del precio.

SEXTO: Art. 18. Módulo de venta de protección pública.

Se determina que el precio del módulo de vivienda de protección pública no podrá superar el valor del mercado libre. Debería corregirse el factor del 1,43 previsto en la fórmula y que no consta en el anexo.

SÉPTIMO: Art. 19. Renta máxima de las viviendas.

Se establece, a diferencia del cálculo del precio máximo de venta de viviendas en referencia al valor de la vivienda de precio libre con los correspondientes coeficientes correctores, un precio de alquiler que depende del IPREM del arrendatario o cesionario del derecho de superficie.

Dicho criterio obliga al arrendador a que determine una fórmula de la renta de alquiler en razón a la situación económica del usuario circunstancia que entorpece la gestión de por ejemplo un bloque de viviendas que obligaría a este a realizar una labor de investigación de cada inquilino debiéndose tener en cuenta que los IPREMS de las unidades de convivencia pueden variar y oscilar con relativa frecuencia.

OCTAVO: Art. 28. No queda claro los beneficios de la Promoción Pública asimilada.

Se considera por el art. 28 del Proyecto de Decreto, que se refiere al régimen jurídico de aplicación a las viviendas existentes adquiridas por los entes locales, sus organismos autónomos o Patronatos, empresas de capital íntegramente público, así como por las organizaciones sin ánimo de lucro, para destinarlas a colectivos específicos; no obstante no se pormenorizan cuales son las ayudas económicas, fiscales o urbanísticas se derivan de dicha calificación.

NOVENO. Art. 28.4 Necesidad de incluir como contrato de uso temporal, el derecho de superficie.

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

DÉCIMO: Art. 28.4.c) Necesidad de que las licencias de simultaneidad de urbanización y edificación consten en el Registro de la Propiedad como nota marginal.

La previsión de otorgar licencias de simultaneidad de urbanización y edificación deberán constar en el Registro de la Propiedad. En este sentido, el artículo 187 TRLOTUP, determina su régimen jurídico según la siguiente redacción:

«Las parcelas que no tengan la condición de solar, para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el afianzamiento del importe íntegro

del coste de las obras de urbanización necesarias y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, **debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.»**

UNDÉCIMO: Art. 30. D) Posibilidad de la promoción de Viviendas de Protección Pública en inmuebles no inscritos.

Se permite la promoción de viviendas de protección pública mediante documento privado. Se determina, asimismo, que cuando el solicitante no sea el titular registral de los terrenos, presentará el título público o documento que le faculte para construir sobre los mismos, acompañado de la certificación registral vigente.

No debería plantearse una edificación de VPP edificio en una parcela que no se encuentra inscrita en el registro de la propiedad. En este caso se requiere una depuración física jurídica y registral de tal manera que no puede admitirse una licencia sobre una parcela o solar no inscrito.

Expuesto esto, el art. 9.1 de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Fomento de la Edificación exige que el promotor “Ostente sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él” por lo que interpreto que los Ayuntamientos deben hacer una verificación previa, aunque no se le requiere que realice una depuración física, jurídica y registral.

Por otra parte, bastantes Ayuntamientos disponen en su ordenanza como documento necesario la acreditación de un título público que determine la disponibilidad civil.

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

El título induce a confusión por cuanto se denomina con el título de “Reserva” sin embargo incluye en su contenido el régimen jurídico del derecho adquisición preferente relativo al tanteo.

El régimen jurídico de aplicación a este supuesto, se corresponde con el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del consell, para la aplicación de vivienda pública en la comunitat valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto incorporándose un nuevo supuesto.

En Virtud del principio de confianza y seguridad jurídica debería establecerse un plazo máximo en el que la administración opta por suscribir el derecho de adquisición preferente por cuanto en caso contrario si no parece que se trata de un ejercicio del derecho no sujeto a plazo de tres meses tal y como se establece en el tanteo y retracto. Por tanto se considera la necesidad y conveniencia de establecer el plazo de 60 días previsto en el art. 2.2 del Decreto Ley 6/2020.

DECIMOTERCERO: Art. 3.1 Necesidad de determinar un IMPREM Máximo.

En cuanto a los supuestos del ejercicio de derecho de tanteo en promociones privadas, se determina que el destino de las citadas viviendas será el de residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos o vulnerables, como pueden ser personas mayores, jóvenes o personas con diversidad funcional, y serán destinadas preferentemente a rentas superiores a 2,5 veces el IPREM, **no obstante no se establece un IPREM máximo.**

DECIMOTERCERO: Art. 34. Modificación de la calificación provisional.

En el artículo 34 que regula los supuestos de modificación de la calificación provisional se establece la necesidad de optar con el **consentimiento** previo expreso de terceros interesados. Se trata de una previsión que obstaculizaría enormemente los supuestos frecuentes de modificación por lo que se considera que en lugar de un consentimiento debería optarse por un trámite de audiencia para evitar indefensión.

DECIMOCUARTO: Art. 34. Plazo para la tramitación de la calificación definitiva.

En cuanto a los plazos para obtener la calificación definitiva se establece un término de 36 meses. Se trata de un plazo que no coincide con el correspondiente a la ejecución de una licencia de obras previsto en el TRL o u TP que se establece un plazo de seis meses para iniciar 24 para acabar las obras y un plazo de seis meses como ampliación y prórroga por tanto debería ajustarse estos 36 meses a los 24 meses previstos en la normativa urbanística (art. 188.2 TRLOTUP)

DECIMOQUINTO: Artículo 35. Efectos de la caducidad, desistimiento y renuncia

No se establecen los supuestos que originan la caducidad por lo que se deberían determinar los documentos que son indispensables a los efectos de su remisión al art. 95 de la Ley 39/2015 de 1 de Octubre por la que se aprueba la LPACAP.

DECIMOSEXTO: Artículo 37. Concesión de la calificación definitiva

no se entiende que el silencio en las calificaciones provisionales sea de carácter estimatorio mientras que en las calificaciones definitivas se considere como silencio negativo. En este sentido y con objeto de unificar los criterios ambos supuestos deberían ser considerados como silencio administrativo negativo.

En Valencia a 29 de junio de 2022.

Jorge Hervás Más
Directivo de los Fondos Next Generation
Conselleria de Vivienda y Arquitectura Biloclimática

