

INFORME DE ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROPUESTA DE REDACCIÓN DE NUEVO DECRETO DE REGLAMENTO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE PATRIMONIO PÚBLICO DE VIVIENDA Y SUELO DE LA GENERALITAT

De conformidad con lo previsto por el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, al objeto de mejorar la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de las normas, con carácter previo a la aprobación de un Decreto, se sustanció una información pública a través del portal web de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en el que se pidió opinión a los sujetos y organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por el proyecto normativo:

Se han recibido las siguientes propuestas al borrador:

- Propuesta de COCEMFE
- Propuesta de FRAORGI SLU
- Propuesta de Colegio Notarial de Valencia
- Propuesta de ICONSA
- Propuesta de FEPROVA
- Propuesta de APROVA

Así como de Jorge Hervás Más.

Se resumen a continuación las cuestiones planteadas indicando si han sido consideradas en el borrador o en su caso la forma de contemplarlas.

- ALEGACIONES DE LA CONFEDERACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA DE LA COMUNITAT VALENCIANA (en adelante COCEMFE).

Por COCEMFE se planteó una serie de modificaciones al borrador del texto normativo, en especial en relación con el Título V. Supuestos Especiales de Calificación.

1. Propuso llevar a cabo un añadido al artículo 42.1, que versa sobre las viviendas destinadas a personas con discapacidad, y que determina que 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 ha añadido el texto siguiente recogiendo el objetivo de la propuesta planteada por la confederación, *“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, así como la correspondiente normativa de accesibilidad y demás normas establecidas al efecto en cuanto a parámetros técnicos y/o dimensiones...”* y se ha añadido además el siguiente matiz : *“... no siendo posible su modificación para convertirse en vivienda no adaptada”*

2. Se sugiere también por parte de COCEMFE que se suprima el apartado 4 de ese mismo artículo 42, que señala lo siguiente: *“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.”*

No obstante, este apartado no ha sido finalmente suprimido por la pertinencia de incluirlo por motivos funcionales y operativos.

3. COCEMFE lleva a cabo una tercera y última alegación en relación con el artículo 44, relativo a las Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, sugiriendo que se eliminase como especialidad en la regulación para las cooperativas no operadas por gestoras que estos tipos de promociones queden exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad.

Por el artículo 32 del Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, en los proyectos de viviendas protegidas se tiene que reservar un mínimo de un 4% a personas con discapacidad. Según la Disposición Final primera tiene carácter básico. Además la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, establece una reserva no inferior al 3%, en el artículo 6.

Por lo que se entiende que no puede mantenerse dicha exención, quedando la redacción final del artículo 44 b) la siguiente: *“Estos tipos de promociones no quedan exentos de las reservas de viviendas adaptadas para personas con discapacidad.”*

- ALEGACIONES DE FRAORGI SLU (en adelante FRAORGI)

Por FRAORGI se presentan las siguientes alegaciones:

1. Se propone la eliminación del último párrafo del artículo 2, que determina que sólo “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.” Entienden que esta restricción debería ser eliminada porque son el propio mercado y la situación coyuntural de cada momento los que establecen la tipología real que demanda la sociedad.

Esta sugerencia no ha tenido cabida en el texto final del Decreto, pues se entiende que los 90 m2 que se establecen como superficie útil máxima, y los 120 m2 como superficie máxima excepcional, son medidas suficientes para poder considerar una vivienda como digna y adecuada.

2. En relación con el artículo 17, relativo a las limitaciones al valor de los terrenos, indican que 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.

Esta recomendación no se ha plasmado en la última versión del texto por no verse necesaria, pues el coeficiente para el cálculo de valoraciones ya es generoso para la parte adquirente del terreno para promover vivienda de protección pública.

3. Se lleva a cabo una alegación en relación con el Artículo 29 C), que incluye entre los documentos a aportar en la solicitud de calificación provisional un “*Certificado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad del dominio o de otro derecho real que legitime la actuación y estado de cargas.*” Señala Fraorgi SLU esta exigencia es lógica para la Calificación Definitiva, pero para la Calificación Provisional, que entienden que debería de ser mucho menos restrictiva, pues no parece lógico que se pueda solicitar una licencia de obras sin esta exigencia y no una calificación provisional. Además, señalan que 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,...

En la versión final del texto, este artículo 29 C) se ha desarrollado y matizado teniendo en cuenta la mencionada alegación, siendo la redacción final la siguiente: “*Certificado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad del dominio o de otro derecho real que legitime la actuación. En aquellos casos en los que el promotor de la actuación no sea el titular registral de los terrenos, aportará, además, acreditación efectiva de la disponibilidad para edificar de los terrenos mediante autorización del titular registral de los mismos. Del mismo modo, se deberá acreditar el estado de cargas. Los terrenos deberán estar libres de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. La antigüedad de esta certificación registral no podrá ser superior a tres meses, a contar hasta la fecha de solicitud de calificación provisional.*”

4. En relación con el artículo artículo 44. Cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, que en su apartado b) indica: *“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.”*. Entendiendo que no se debería hacer distinción si la cooperativa está operada por gestoras o no.

En la redacción final no se ha incluido dicha alegación, por el mismo motivo recogido en el apartado de COCEMFE.

5. Se plantea que debería de incluirse en el “Título V. Supuestos especiales de calificación” el artículo del reglamento vigente referido a las Promociones Mixtas, pues dicen que viene a solucionar situaciones donde puede chocar la reserva obligatoria de vivienda protegida de un plan parcial con las condiciones de parcela mínima.

Este artículo no se ha incluido en el texto final porque se entiende que los supuestos especiales contemplados son suficientes.

6. En relación con la Disposición Adicional Novena, de modificación del Decreto 106/2021, se llevan a cabo diferentes alegaciones.

Ninguna de ellas se refleja en el texto final del decreto pues se entiende que no plantean dudas en cuanto a la legalidad del texto.

7. La SLU señala en relación con la Disposición Transitoria Primera, que establece el régimen transitorio de los procedimientos 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.

Entiende esta Dirección General que el régimen transitorio establecido es suficientemente garantista, y se mantiene como se planteó en un principio.

8. Se aprecia la sugerencia de incorporar un precepto con la finalidad de ampliar el parque público de vivienda con el siguiente tenor: *“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.”*

No obstante, no se ha incorporado esta posibilidad pues ya se han articulado otras herramientas en el decreto para ampliar el parque público, como la Reserva de viviendas de promoción privada de protección pública, por parte de la Generalitat para su adquisición.

- ALEGACIONES DEL COLEGIO NOTARIAL DE VALENCIA

Las alegaciones del Colegio de Notarios de Valencia 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, cuáles son las limitaciones a que pueden quedar sujetas las segundas y posteriores transmisiones de vivienda protegida. 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:

1. En relación con el artículo 2, señalan en primer lugar que convendría incluir en el apartado 1 una referencia al patrimonio público de vivienda aunque sea remitiéndose al Título Sexto. Actualmente, este apartado hace dicha mención, señalando que *“Se consideran viviendas de protección pública, todas aquellas que se encuentren calificadas como tal por la Conselleria competente en materia de vivienda y aquellas que se regulan en el presente Reglamento que forman parte del patrimonio público de la Generalitat Valenciana. Así como, las que reúnan los requisitos de superficie, uso, forma de acceso y precio establecidos por la legislación en dicha materia”* Además, en relación con las segundas y posteriores transmisiones, sugieren poner 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 destinadas, 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 la última versión del artículo, se indica que una de las características de las viviendas de protección pública será precisamente su *“Sujeción al derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalitat, en las segundas y sucesivas transmisiones, salvo en aquellas excepciones previstas en la legislación en materia de vivienda.”*

2. En relación con el artículo 7, relativo al régimen del derecho de acceso a la vivienda de protección pública, se sugiere añadir *“tanto en primera como en segundas y sucesivas transmisiones”* al apartado 5.

Se ha seguido dicha recomendación, y el tenor del artículo en la última versión del texto es la siguiente: *“Será requisito para acceder al uso de la vivienda de protección pública en cualquiera de sus modalidades y régimen de uso o acceso, tanto en primera como en segundas y sucesivas transmisiones, estar inscrita como persona demandante en la sección primera del Registro de Vivienda de la Generalitat cumpliendo los requisitos necesarios para ello.”*

3. En relación con el artículo 15, relativo a la elevación a escritura pública, se indica que 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.

Esta distinción no se ha llevado a cabo finalmente.

4. Se expresan sugerencias de mejora de orden técnico en relación con el artículo 69, relativo a las limitaciones a la transmisión, que se han tenido plenamente en cuenta para la redacción final del decreto. No obstante, no se ha considerado pertinente añadir el apartado 4 que se proponía, para indicar que *“Para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa será preciso aportar la resolución administrativa de idoneidad”*

5. En relación con la Disposición Adicional Tercera, relativa a las medidas de colaboración con los Colegios Oficiales Profesionales de la Comunitat Valenciana y Entidades colaboradoras autorizadas en materia de revisión de proyectos de viviendas de protección pública, sugieren incluir la posibilidad de firmar convenios con el colegio.

Así se ha hecho, señalando la versión final del texto que *“Para el mejor cumplimiento de las determinaciones del presente Reglamento, la Generalitat, a través de la Conselleria que tenga atribuidas las competencias en materia de vivienda, podrá establecer actuaciones de colaboración, Convenios u otro tipo de acciones concertadas con otras Administraciones, Colegios Profesionales y otras entidades, en particular con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Dirección General del Catastro o sus Gerencias Territoriales y el Registro de la Propiedad.”*

6. Habiéndose tenido en cuenta las recomendaciones establecidas en la alegación del colegio proponiendo incluir una Disposición Transitoria que clarifique los requisitos para el acceso a propiedad y otorgamiento de escritura pública, se ha añadido una Disposición Transitoria Segunda para regular esta cuestión.

7. Se sugería un vacatio legis de 3 meses a incorporar en la disposición final, que en el texto definitivo incorpora una vacatio de 1 mes, por considerar que este plazo es suficiente.

- ALEGACIONES DE ICONSA - INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN DE NAVES S A (en adelante ICONSA)

Por ICONSA se presentan las siguientes alegaciones:

1. Determina en relación con el artículo 19, que regula la determinación de las rentas máximas (precios de alquiler), que 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. Proponen 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 estuviese dirigida la promoción, según IPREM y a criterio del promotor, este optaba a unas ayudas de mayor o menor cuantía.

Ninguna de estas dos opciones se ha incorporado al texto final, pero el modelo propuesto se ha flexibilizado en tanto en cuanto mediante Resolución de la Conselleria competente en materia de vivienda se podrán revisar la renta máxima anual de arrendamiento y las diferentes escalas de ingresos de la unidad de convivencia.

2. Se sugiere que el precio máximo de las viviendas de protección pública se exprese en €/m² construido, en vez de en €/m² util.

Esta segunda opción sigue siendo la prevalente en la redacción final, pues así se ha decidido por motivos de eficiencia.

- ALEGACIONES DE LA FEDERACIÓN DE EMPRESAS PROMOTORAS Y AGENTES URBANIZADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (en adelante FEPROVA)

Por parte de FEPROVA se realiza una crítica al texto porque entiende que, de facto, prohíbe a la iniciativa privada construir VPP en áreas que llevan años esperando poder ofertar vpp, a causa de la fórmula empleada en el artículo 18, que establece el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV).

Entienden que la fórmula de forzada porque no es posible obtener datos homogéneos, pues 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.). Además, entienden que 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.

Por ello, proponen la siguiente redacción para el artículo 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”*

No obstante, y pese a no haber asimilado la redacción propuesta por la federación, este artículo ha sido enteramente repensado y reformulado, estableciendo ahora otros valores de referencia. Entiende esta dirección General que se soluciona así la problemática señalada que se alegaba. La redacción final es la siguiente: *“Artículo 18. Precio máximo de venta de las viviendas de protección pública (PMV). 1. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública será fijado por la Conselleria competente en materia de vivienda. Su valor se establece en función de la superficie útil de las viviendas y los elementos vinculados a ellas. En el momento de entrada en vigor del presente Reglamento se fija en 2.200 €/m² de superficie útil...4. El precio de venta de la vivienda de protección pública no excederá del precio de mercado de la vivienda libre de obra nueva. Dicho precio de mercado se tomará de los valores de venta de inmuebles de obra nueva extraídos del Consejo General del Notariado. La Dirección General competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, será la competente para modificar y publicar los valores de referencia”*

- ALEGACIONES DE LA ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE VALENCIA (en adelante APROVA)

La Asociación provincial de promotores inmobiliarios y agentes de la edificación y rehabilitación de Valencia (APROVA) presentó las siguientes alegaciones 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:

1. En relación con el artículo 2, en el apartado 1 se propone dejar claro que la calificación se produce a solicitud de parte en la promoción privada con la redacción alternativa siguiente: *“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 Conselleria competente en materia de vivienda a solicitud de sus titulares, o formen parte del parque público de viviendas.”*

En el apartado 2. se propone la eliminación de la limitación a sesenta centímetros y dejarlo a la regulación de las normas de planeamiento. Igualmente respecto del cómputo de la superficie útil, se propone 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”.*

En el apartado 3. 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”.* ”

Ninguna de estas tres sugerencias se ha plasmado en el texto final del decreto, por no considerarse pertinente por motivos técnicos. No obstante, si se ha establecido en el apartado 3. una superficie útil máxima adicional de 10 m² por vivienda o covivienda para el local de uso colectivo, tal y como se había sugerido.

2. Propone esta asociación la siguiente redacción del artículo 5: *“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.”*

No se asimila la propuesta de redacción de la asociación, por quererse el significado original que se le dio a este artículo, no siendo procedentes, al parecer de esta Dirección General, los añadidos recomendados en esta alegación.

3. En el artículo 6 proponen cambiar “*espacios de uso y disfrute común*” por “*espacios vinculados de uso y disfrute común*”. Parece innecesario el matiz, por resultar sinónimos los preceptos señalados.

4. En relación con el artículo 8 a), sugieren que 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. No se considera pertinente incorporar este matiz, pues se entiende que no en todos los casos el hecho de que no se den las condiciones de habitabilidad tendrá que ver con la incapacidad de atender a su rehabilitación.

5. No se ha considerado la sugerencia realizada en relación con el artículo 12.1 A), dado que por un principio de seguridad jurídica no se considera oportuno la entrega de cantidades a cuenta antes de la obtención de la calificación provisional.

No obstante, sí se ha incorporado la sugerencia realizada respecto del artículo 12.1 A) a), que en su redacción final prevé que la solicitud se pueda acompañar tanto de aval bancario como de aval de compañía de seguros.

6. En relación con el artículo 15, se formula la siguiente pregunta: ¿No se permite otorgar la escritura pública directamente acompañando la calificación definitiva, se obliga a contrato privado previo? La respuesta es que sí, pues lo que se eleva a escritura pública es el contrato de compraventa, no la calificación.

7. En el artículo 17. 5, solicitan que la posibilidad de exceptuar la limitación al valor de los terrenos, a parte de poder adoptarse de oficio por la dirección general competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, pueda darse a petición de parte. No obstante, esta alegación no se refleja en el texto final porque se quiere reservar esta excepción a un trámite de oficio.

8. En relación con el artículo 18, 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: - Cómo funcionará esta revisión y como se aplica a las promociones que ya tienen Calificación Provisional y están en ejecución -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 - 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*”.

La versión final de este artículo tiene plenamente en cuenta estas observaciones y las plasma en su texto incluso de forma literal a la propuesta, determinando lo siguiente: Artículo 18.3 *“La Conselleria competente en materia de vivienda podrá modificar mediante resolución 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.”* Artículo 18.4: *“El precio de venta de la vivienda de protección pública no excederá del precio de mercado de la vivienda libre de obra nueva. Dicho precio de mercado se tomará de los valores de venta de inmuebles de obra nueva extraídos del Consejo General del Notariado. La Dirección General competente en materia de gestión, ampliación y mejora del parque público de vivienda de la Generalitat, será la competente para modificar y publicar estos precios de mercado mediante resolución.”*

9. En relación con el artículo 19, se realizan dos preguntas en el informe de alegaciones de la asociación. La primera es: ¿Puede solicitarse la Calificación para arrendamiento a usuarios con rentas comprendidas en determinados tramos? La respuesta es que no, pues entendemos que si se diese esa posibilidad, nadie solicitaría la calificación para las rentas más bajas.

La segunda pregunta es: ¿No se regula la variación de rentas sobrevenida a la suscripción del contrato de arrendamiento? En la última versión del texto sí, pues se ha tenido en cuenta esta alegación y se ha modificado el apartado 3 al artículo 19, que ahora determina que: *“Mediante Resolución de la Conselleria competente en materia de vivienda se podrán revisar la renta máxima anual de arrendamiento y las diferentes escalas de ingresos de la unidad de convivencia.”*

La asociación expresa también su descontento por el hecho de que se haya optado por un sistema de determinación de renta de arrendamiento en función del nivel de renta de la unidad familiar inquilina. Sin embargo, esta es una medida central del nuevo texto normativo que no se quiere modificar por una fijación de rentas máximas en base a los precios máximos de venta (como se hacía hasta ahora). Tampoco se quieren establecer las rentas máximas en base a IPREM dejando que el promotor o explotador final de las promociones establezca a que rango o rangos de IPREM irán dirigidas las mismas.

10. En relación con el artículo 29, relativo a la solicitud de calificación provisional, se alega que 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.

Habiéndose observado esta alegación, se detalla en la versión final del artículo que la solicitud de

calificación deberá ir 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. En aquellos casos en los que el promotor de la actuación no sea el titular registral de los terrenos, aportará, además, acreditación efectiva de la disponibilidad para edificar de los terrenos mediante autorización del titular registral de los mismos. Del mismo modo, se deberá acreditar el estado de cargas. Los terrenos deberán estar libres de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. La antigüedad de esta certificación registral no podrá ser superior a tres meses, a contar hasta la fecha de solicitud de calificación provisional”*

11. En relación con el artículo 31, de reserva de viviendas de promoción privada de protección pública, por parte de la Generalitat para su adquisición, se alega que entienden 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. Indican que 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.

De nuevo, estamos ante uno de los artículos fundamentales de la nueva norma que han sido planteados en las diferentes reuniones de trabajo y que dotarán a la administración de nuevos mecanismos para hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada por lo que se mantiene la redacción, y se sigue permitiendo que la Administración, de forma potestativa, se reserve hasta el 100% de la promoción privada en áreas ANHA o en riesgos de despoblación.

12. Se solicita la incorporación del siguiente matiz al artículo 34 D): *“Excepcionalmente y a petición del promotor efectuada al solicitar la calificación provisional, ponderadas las circunstancias concurrentes en el caso, podrá establecerse un plazo superior.”* Esta alegación se ha tenido en cuenta y el actual artículo 34 D) determina que *“Excepcionalmente, ponderadas las circunstancias concurrentes en el caso, y con la finalidad de proteger a las personas adquirentes o adjudicatarias y en aras del interés general, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, previa conformidad con las personas adquirentes o adjudicatarias, podrán autorizar la terminación de la obra en fecha posterior a los plazos señalados en el párrafo anterior”*.

13. Se critica que en el nuevo texto no se regulen las promociones mixtas con viviendas de protección pública y viviendas libres, y se solicita que se recoja lo previsto en art. 35 del anterior Reglamento de Viviendas de Protección Pública a este respecto. No obstante, la decisión de excluir este tipo de promoción, la promoción mixta, es una decisión profundamente reflexionada y ponderada que busca mejorar la realidad de la vivienda de protección pública, por lo que no se refleja esta alegación en la redacción final del texto.

14. En relación con la calificación definitiva regulada en el artículo 37 y 38, se solicita principalmente que se produzca el silencio positivo pasados 3 meses desde la presentación de solicitud de calificación

definitiva.

Esta opción ha sido estudiada en profundidad porque se entiende que agilizaría significativamente los trámites, pero por motivos técnicos y legales, no ha sido posible adoptarla.

15. En relación con la Disposición adicional Novena, se solicita una modificación del artículo 25 del Decreto 106/2021 matizada, que establezca que sólo *“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.”*, pero la versión final del texto mantiene la obligación absoluta de *“y no hayan sido adquiridas en el momento de la calificación definitiva.”*

No obstante, sugiere la asociación que se establezca y refuerce el destino obligatorio al arrendamiento para mantener el parque público de viviendas en relación con el artículo 36.1 del Decreto 106/2021, y esta alegación si ha sido asimilada a la versión final del texto, que establece que *“El régimen de cesión de las viviendas de protección pública de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se llevará a cabo, preferentemente, mediante contrato de 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. No obstante, se exceptúa de dicha consideración aquellas viviendas del patrimonio público existentes a la entrada en vigor del Decreto 106/2021, sobre las que exista suscrito compromiso de venta.”*

16. En relación con la Disposición transitoria Primera, relativa al régimen transitorio de los procedimientos solicitan, en relación con su apartado 2, que dicta que *“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”*, añadir lo siguiente *“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”*.

Esta alegación no se considera, pues se considera que ya se posibilita lo suficiente el acogimiento al nuevo reglamento con la fórmula expresada en la primera versión del artículo en cuestión.

- ALEGACIONES PLANTEADAS POR JORGE HERVÁS MÁS.

Por parte de Jorge Hervás se propone la incorporación de las siguientes 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.

Sin embargo, entendemos que la definición contenida en el Reglamento resulta genérica precisamente para que sea posible adaptarse a las siguientes clasificaciones que puedan contemplar Leyes posteriores. Por ello, no se han incorporado expresamente estos conceptos en el texto final.

2. Indica que en el artículo 7 relativo al 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.

Esta alegación se ha tenido en cuenta y el actual artículo 7 señala que *“Será requisito para acceder al uso de la vivienda de protección pública en cualquiera de sus modalidades y régimen de uso o acceso, tanto en primera como en segundas y sucesivas transmisiones, estar inscrita como persona demandante en la sección primera del Registro de Vivienda de la Generalitat cumpliendo los requisitos necesarios para ello.”*

3. El artículo 10.3 que el particular entiende incompatible con el carácter exclusivo residencial que debería tener la vivienda de protección pública no es tal, pues se refiere al ejercicio en la vivienda o en sus dependencias de una profesión o pequeña industria doméstica, que tan sólo busca posibilitar el trabajo como autónomo en la vivienda para facilitar la actividad profesional de las personas que habitan viviendas de protección pública.

4. Propone también eliminar el artículo 11 relativo al acceso a la financiación de las actuaciones protegida. Entiende que el acceso a la financiación de ayudas públicas no implicará necesariamente el acceso del inmueble al régimen de cooperativa o arrendamiento, por lo que este artículo es innecesario y nada aporta de nuevo al proyecto de decreto.

No obstante, esta Dirección General sí ha considerado pertinente el mantenimiento de este artículo, que ha permanecido en el texto final.

5. En relación con el artículo 13, que indica “Que la persona promotora/vendedora o arrendadora se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva.”, indica que directivo que 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. No se ha observado tal apreciación.

6. Señalaba el directivo en relación con el artículo 18, que determina que el precio del módulo de vivienda de protección pública no podrá superar el valor del mercado libre, que debería corregirse el factor del 1,43 previsto en la fórmula y que no consta en el anexo.

Este artículo ha sido totalmente reformulado para lograr una fórmula más acorde a la realidad económica del sector.

7. Se lleva a cabo una crítica al cálculo de la renta máxima de las viviendas teniendo en cuenta el IPREM, que no se tiene en consideración.

8. Señala que en el artículo 28 no queda claro los beneficios a la promoción pública asimilada. Dichos beneficios se desarrollarán en normativa futura, no siendo necesario pormenorizarlos en este decreto.

9. Se sugiere que en el artículo 28 se añada el derecho de superficie a los potenciales usos de las viviendas de protección pública, extremo que no se ha considerado pertinente.

10. No se incorporará la alegación propuesta.

11. No se incorporará la alegación propuesta.

12. No se incorporará la alegación propuesta.

13. En relación con el artículo 35 señala que 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.

En la última versión del texto se indican los documentos imprescindibles.

14. Indica que 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, entiende que deberían ser considerados como silencio administrativo negativo.

La Dirección General no está de acuerdo con este criterio por no considerarlo equiparable.

A la vista de todas las consideraciones expuestas y tomando en consideración todas las alegaciones presentadas por los diferentes actores del sector, se procede a redactar la última versión del texto normativo que constituirá el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, que regulará tanto la promoción privada como la pública, así como la gestión del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, para terminar con la dispersión normativa existente y la falta de seguridad jurídica que ello provoca para todos los agentes intervinientes en el proceso de promoción y gestión de la vivienda de protección pública en la Comunitat Valenciana.

Valencia, en la fecha de la firma electrónica
La directora general de Vivienda y Regeneración Urbana