Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de la Comunidad Valenciana

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 18 de septiembre de 2026

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-091-1
NIPO (Papel): 007-16-090-6
NIPO (ePUB): 007-16-092-7
ISBN: 978-84-340-2306-2
Depósito Legal: M-15020-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana 7

§ 3. Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana 51

§ 4. Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana 82

§ 5. Decreto 68/2023, de 12 de mayo, 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. [Inclusión parcial] 116

§ 6. Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas 141

§ 7. Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas 163

§ 8. Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas 217

§ 9. Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. [Inclusión parcial] 235

§ 10. Decreto-ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo 238

§ 11. Orden de 18 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida 248

§ 12. Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell, de creación del Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana 257

§ 13. Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana 262

§ 14. Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana 301

2. ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO: PLANES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

§ 15. Ley 3/2017, de 3 de febrero, para paliar y reducir la pobreza energética (electricidad, agua y gas) en la Comunitat Valenciana 318

§ 16. Orden 19/2012, de 17 de septiembre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la tramitación del acceso a la vivienda de protección pública y otros procedimientos administrativos en materia de vivienda 324

§ 17. Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo. [Inclusión parcial] 338

§ 18. Orden de 1 de julio de 2008 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública 365

§ 19. Decreto 199/2021, de 10 de diciembre, del Consell, de creación de la Red de oficinas locales de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana (Xarxa XALOC) 370

§ 20. Orden 1/2026, de 6 de mayo, de la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad, por la que se regulan los carteles y las placas que identifican las actuaciones en materia de vivienda protegida 378

3. NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

§ 21. Decreto 333/1995, de 3 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros complementarios en la Comunidad Valenciana 385

4. NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 22. Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación 393

§ 23. Decreto 10/2023, de 3 de febrero, del Consell, de regulación de la gestión de la calidad en obras de edificación 416

§ 24. Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento 434

§ 25. Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda 448

§ 26. Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios 464

§ 27. Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana 475

§ 28. Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas 483

5. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 29. Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos. [Inclusión parcial] 492

6. NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 30. Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos 533

§ 31. Ley 8/2024, de 30 de diciembre, de accesibilidad universal de la Comunitat Valenciana. [Inclusión parcial] 576

7. COOPERATIVAS

§ 32. Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana 611

8. NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 33. Ley 1/2013, de 21 de mayo, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat. [Inclusión parcial] 686

§ 34. Decreto 49/2020 de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) 703

Índice Sistemático

§ 1. Nota de autor 1

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana 7

Preámbulo 7
TÍTULO I. Derecho a la vivienda digna 11
CAPÍTULO I. Principios generales 11
TÍTULO II. El acceso a la vivienda 13
CAPÍTULO I. Las garantías de calidad en la transmisión de la vivienda 13
CAPÍTULO II. Publicidad e información 13
CAPÍTULO III. Requisitos para la venta de viviendas 15
CAPÍTULO IV. Requisitos para las viviendas objeto de arrendamiento 16
CAPÍTULO V. Fianzas de arrendamientos urbanos 17
TÍTULO III. Uso, conservación, mantenimiento y adaptación de la vivienda 19
CAPÍTULO I. Uso y conservación de la vivienda 19
CAPÍTULO II. Obras de adecuación en la vivienda y el edificio 20
CAPÍTULO III. De la inspección técnica periódica de los edificios y la actuación de la administración 20
CAPÍTULO IV. Rehabilitación de viviendas y edificios 21
TÍTULO IV. Fomento público y prestación directa de la vivienda 24
CAPÍTULO I. Principios generales 24
CAPÍTULO II. Protección pública de la vivienda 25
CAPÍTULO III. Promoción pública y prestación directa de la vivienda 32
CAPÍTULO IV. Actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda 36
TÍTULO V. Régimen sancionador 37
CAPÍTULO I. Ámbito de aplicación 37
CAPÍTULO II. Disposiciones generales 38
CAPÍTULO III. Infracciones 38
CAPÍTULO IV. Sanciones 41
CAPÍTULO V. Ejecución de resoluciones 42
CAPÍTULO VI. Prescripción 43
CAPÍTULO VII. Competencias 44
TÍTULO VI. Gestor y agente de la rehabilitación 44
Disposiciones adicionales 45
Disposiciones transitorias 48
Disposiciones derogatorias 49
Disposiciones finales 49
ANEXO ÚNICO 49

§ 3. Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana . . 51

Preámbulo 51
TÍTULO I. Disposiciones generales 56
TÍTULO II. Competencias administrativas y de coordinación 60
TÍTULO III. Intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios 64
TÍTULO IV. Intervención sobre viviendas deshabitadas 66
TÍTULO V. Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas 70
CAPÍTULO I. Sistema de ayudas públicas 70
CAPÍTULO II. Fomento de la iniciativa privada 72
CAPÍTULO III. Mediación en materia de vivienda 72
TÍTULO VI. Igualdad en el acceso y ocupación de las viviendas 73

TÍTULO VII. Infracciones y sanciones por incumplimiento de la función social de la vivienda . . . 74
Disposiciones adicionales . . . 77
Disposiciones transitorias . . . 79
Disposiciones finales . . . 79
ANEXO I. Requisitos para la justificación de la situación de riesgo de exclusión social a los efectos del procedimiento de expropiación forzosa del usufructo a que se refiere el artículo 13 de la Ley . . . 79
ANEXO II. Procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada . . . 79

§ 4. Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana . . . 82

Preámbulo . . . 82
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 87
TÍTULO II. Régimen jurídico de las viviendas de protección pública . . . 92
CAPÍTULO I. Modalidades de promoción . . . 92
CAPÍTULO II. Calificación de viviendas de protección pública . . . 93
Sección 1.ª Calificación provisional . . . 93
Sección 2.ª Calificación definitiva . . . 96
Sección 3.ª Supuestos especiales de calificación . . . 98
CAPÍTULO III. Sistema de fijación de precios de venta, renta y cesión de uso de las viviendas protegidas . . . 102
CAPÍTULO IV. Del acceso a las viviendas protección pública . . . 104
Disposiciones adicionales . . . 111
Disposiciones transitorias . . . 113
Disposiciones derogatorias . . . 115
Disposiciones finales . . . 115

§ 5. Decreto 68/2023, de 12 de mayo, 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. [Inclusión parcial] . . . 116

[. . .]

TÍTULO VI. Régimen jurídico del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat . . . 116
CAPÍTULO I. Régimen jurídico . . . 116
CAPÍTULO II. Gestión de inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat . . . 116
CAPÍTULO III. Formalización de la adjudicación del patrimonio público de vivienda de la Generalitat . . . 117
CAPÍTULO IV. Precios de trasmisión, renta y cesión de uso del patrimonio público de vivienda de la Generalitat 119
CAPÍTULO V. Gestión de las viviendas en arrendamiento . . . 123
CAPÍTULO VI. Gestión de viviendas en compraventa . . . 126
CAPÍTULO VII. Conservación de las viviendas de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat . . . 128
CAPÍTULO VIII. Medidas de regularización y procedimientos de recuperación de la titularidad o disponibilidad de las viviendas . . . 128
CAPÍTULO IX. Otros inmuebles pertenecientes al patrimonio público de vivienda de la Generalitat . . . 131
Disposiciones adicionales . . . 131
Disposiciones transitorias . . . 138
Disposiciones derogatorias . . . 140
Disposiciones finales . . . 140

§ 6. Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas . . . 141

Preámbulo . . . 141
CAPÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 143
CAPÍTULO I. Registro de demanda de vivienda . . . 146
Sección 1.ª De la unidad de convivencia . . . 146
Sección 2.ª De la inscripción y sus efectos . . . 147
CAPÍTULO II. Registro de oferta de vivienda . . . 152
Sección 1.ª De las viviendas en oferta . . . 152
Sección 2.ª De la inscripción y sus efectos . . . 152
CAPÍTULO III. Régimen de cesión y adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat . . . 154
CAPÍTULO IV. Estatuto de las personas usuarias de viviendas del patrimonio público de vivienda . . . 158

CAPÍTULO V. Inventario de vivienda de protección pública . . . 159
Disposiciones adicionales . . . 160
Disposiciones transitorias . . . 161
Disposiciones derogatorias . . . 161
Disposiciones finales . . . 161

§ 7. Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas . . . 163

Preámbulo . . . 163
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto y ámbito . . . 166
TÍTULO I. De la intervención de las administraciones públicas sobre viviendas deshabitadas . . . 166
CAPÍTULO I. De los supuestos de intervención administrativa y del régimen de colaboración con las administraciones públicas . . . 166
Sección 1.ª De las viviendas deshabitadas y su declaración administrativa . . . 166
Sección 2.ª De las causas justificadas de desocupación . . . 169
Sección 3.ª De los deberes de colaboración con las administraciones públicas . . . 171
CAPÍTULO II. De los derechos y obligaciones de los grandes tenedores . . . 172
CAPÍTULO III. Del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada . . . 174
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 174
Sección 2.ª Actuaciones previas e iniciación del procedimiento . . . 176
Sección 3.ª De la instrucción del procedimiento . . . 177
Sección 4.ª De la finalización del procedimiento . . . 179
Sección 5.ª De la ejecución de resoluciones . . . 182
Sección 6.ª Del procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada . . . 183
CAPÍTULO IV. Del Registro de Viviendas Deshabitadas . . . 183
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 183
Sección 2.ª Inscripción . . . 185
TÍTULO II. De la intermediación en materia de vivienda y medidas de fomento del alquiler . . . 187
CAPÍTULO I. De la intermediación en materia de alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana . . . 187
Sección 1.ª De la creación y regulación de la Xarxa Lloga'm . . . 187
Sección 2.ª De los Agentes Inmobiliarios Colaboradores . . . 188
Sección 3.ª Del Régimen jurídico de los agentes inmobiliarios colaboradores . . . 191
Sección 4.ª De los requisitos de inscripción en la Xarxa Lloga'm y las causas de exclusión . . . 193
Sección 5.ª Del funcionamiento de la Xarxa Lloga'm . . . 195
Sección 6.ª De las medidas de fomento del alquiler vinculadas a la Xarxa Lloga'm . . . 198
CAPÍTULO II. De las medidas de fomento del alquiler . . . 199
Sección 1.ª Del programa de ayudas al alquiler y ayudas al alquiler joven . . . 199
Sección 2.ª Del programa de alquiler solidario . . . 200
Sección 3.ª De la Bolsa Habita . . . 201
TÍTULO III. De la actividad inspectora . . . 203
CAPÍTULO I. Del objeto y la competencia . . . 203
CAPÍTULO II. Del desarrollo de la actividad inspectora . . . 203
CAPÍTULO III. De la documentación de las actuaciones inspectoras . . . 204
CAPÍTULO III. De la planificación de la inspección de vivienda . . . 205
TÍTULO IV. Del procedimiento sancionador por incumplimiento de la función social de la vivienda . . . 206
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 206
CAPÍTULO II. Del procedimiento sancionador . . . 208
Sección 1.ª Actuaciones previas e iniciación del procedimiento . . . 208
Sección 2.ª Instrucción . . . 210
Sección 3.ª De la finalización del procedimiento . . . 211
Sección 4.ª De la ejecución de resoluciones . . . 213
Disposiciones adicionales . . . 213
Disposiciones transitorias . . . 215
Disposiciones derogatorias . . . 216
Disposiciones finales . . . 216

§ 8. Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas . . . 217

Preámbulo . . . 217
Artículos . . . 218
Disposiciones adicionales . . . 218
Disposiciones transitorias . . . 219
Disposiciones derogatorias . . . 219

Disposiciones finales . . . 220
ANEXO. Reglamento de rehabilitación de edificios y viviendas . . . 220
TÍTULO PRELIMINAR. Disposición general . . . 220
TÍTULO I. La rehabilitación de edificios y viviendas . . . 220
CAPÍTULO I. Conceptos generales de la rehabilitación . . . 220
CAPÍTULO II. Agentes que intervienen en la rehabilitación. Limitaciones a las actuaciones protegidas . . . 223
CAPÍTULO III. Exigencias técnicas en la rehabilitación de edificios y viviendas . . . 224
Sección primera. Evaluación del estado de conservación del edificio . . . 224
Sección segunda. Coherencia de las actuaciones . . . 225
Sección tercera. El Plan de Intervención Rehabilitadora . . . 227
CAPÍTULO IV. El procedimiento administrativo para las actuaciones de rehabilitación protegida de edificios y viviendas . . . 228
Sección primera. Calificación de las actuaciones . . . 228
Sección segunda. Financiación de las actuaciones . . . 230
TÍTULO II. Actuaciones de rehabilitación y renovación en ámbitos urbanos . . . 231
CAPÍTULO I. Conceptos generales . . . 231
CAPÍTULO II. Procedimiento administrativo . . . 232
CAPÍTULO III. Ámbitos de rehabilitación urbana . . . 232
CAPÍTULO IV. Ámbitos de renovación urbana . . . 233

§ 9. Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. [Inclusión parcial] . . . 235

TÍTULO VI. La Rehabilitación del Parque Público de Viviendas de la Generalitat . . . 235
Disposiciones adicionales . . . 236

[. . .]

§ 10. Decreto-ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo . . . 238

Preámbulo . . . 238
CAPÍTULO ÚNICO. De la modificación de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana . . . 240
Disposiciones adicionales . . . 246
Disposiciones transitorias . . . 246
Disposiciones derogatorias . . . 247
Disposiciones finales . . . 247

§ 11. Orden de 18 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida . . . 248

Preámbulo . . . 248
Artículos . . . 249
Disposiciones adicionales . . . 251
Disposiciones finales . . . 251
ANEXO I. Modelo de solicitud de inscripción . . . 252
ANEXO II. Modelo de solicitud de modificación de datos . . . 254
ANEXO III. Solicitud de Baja en el Registro . . . 256

§ 12. Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell, de creación del Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana . . . 257

Preámbulo . . . 257
Artículos . . . 258
Disposiciones adicionales . . . 261
Disposiciones derogatorias . . . 261
Disposiciones finales . . . 261

§ 13. Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana . . . 262

Preámbulo . . . 262

Artículos . . . 265
Disposiciones adicionales . . . 265
Disposiciones derogatorias . . . 265
Disposiciones finales . . . 265
ANEXO. Texto refundido de la Ley del Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana . . . 266
TÍTULO I. Disposiciones generales. . . . 266
CAPÍTULO I. Principios generales . . . 266
CAPÍTULO II. Agentes del sistema de protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias . . . 268
TÍTULO II. Derechos de las personas consumidoras y usuarias . . . 271
CAPÍTULO I. Derecho a la protección de la salud y seguridad . . . 271
CAPÍTULO II. Derecho a la protección de los legítimos intereses económicos y sociales . . . 273
CAPÍTULO III. Derecho a la indemnización de los daños y a la reparación de los perjuicios sufridos. . . . 274
CAPÍTULO IV. Derecho a la información . . . 274
Sección primera. Régimen general . . . 274
Sección segunda. Especialidades del derecho a la información sobre totalización de préstamos hipotecarios y de otros tipos . . . 276
CAPÍTULO V. Derecho a la educación y formación en materia de consumo . . . 276
CAPÍTULO VI. Derecho de representación, audiencia y participación . . . 277
TÍTULO III. Protección administrativa de los derechos de los consumidores y usuarios . . . 281
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 281
CAPÍTULO II. Inspección de consumo . . . 282
CAPÍTULO III. De las medidas provisionales . . . 285
CAPÍTULO IV. Hojas de reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias . . . 288
TÍTULO IV. De la potestad sancionadora . . . 288
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 288
CAPÍTULO II. Infracciones . . . 291
CAPÍTULO III. Sanciones . . . 295
CAPÍTULO IV. Prescripción . . . 297
CAPÍTULO V. Procedimiento . . . 298
TÍTULO V. Solución extrajudicial de conflictos . . . 298
Disposiciones transitorias . . . 299

§ 14. Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana. . . . 301

Preámbulo . . . 301
TÍTULO PRELIMINAR . . . 303
TÍTULO I. Requisitos básicos de los edificios o conjuntos residenciales . . . 304
TÍTULO II. Régimen de la vivienda colaborativa . . . 306
CAPÍTULO I. Régimen general . . . 306
CAPÍTULO II. Régimen de las titulares de viviendas colaborativas de interés social . . . 311
TÍTULO III. Acción pública respecto de la vivienda colaborativa . . . 313
CAPÍTULO I. Tanteo y retracto . . . 313
CAPÍTULO II. Medidas de fomento . . . 313
CAPÍTULO III. Régimen sancionador . . . 314
Disposiciones adicionales . . . 314
Disposiciones transitorias . . . 315
Disposiciones derogatorias . . . 315
Disposiciones finales . . . 315

2. ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO: PLANES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

§ 15. Ley 3/2017, de 3 de febrero, para paliar y reducir la pobreza energética (electricidad, agua y gas) en la Comunitat Valenciana . . . 318

Preámbulo . . . 318
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 319
CAPÍTULO II. Medidas para paliar y reducir los efectos de la pobreza energética . . . 320
CAPÍTULO III. Financiación de las medidas previstas en la ley. . . . 321
CAPÍTULO IV. Procedimientos de tramitación y colaboración con las administraciones locales . . . 321
CAPÍTULO V. Régimen sancionador . . . 322
Disposiciones adicionales . . . 323
Disposiciones transitorias . . . 323
Disposiciones finales . . . 323

§ 16. Orden 19/2012, de 17 de septiembre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la tramitación del acceso a la vivienda de protección pública y otros procedimientos administrativos en materia de vivienda 324

Preámbulo 324
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales 326
CAPÍTULO II. Viviendas de protección pública 327
Sección primera. Adquisición de viviendas en promociones de viviendas protegidas 327
Sección segunda. Promociones de viviendas de protección pública con destino a arrendamiento 330
CAPÍTULO III. Adquisición de viviendas usadas 331
CAPÍTULO IV. Anticipos 333
Disposiciones adicionales 333
Disposiciones transitorias 335
Disposiciones derogatorias 337
Disposiciones finales 337

§ 17. Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo. [Inclusión parcial] 338

TÍTULO VI. Los préstamos específicos 338
TÍTULO VII. Procedimiento de libertad de cesión 339
TÍTULO VIII. Procedimiento de descalificación 341
TÍTULO IX. Rehabilitación 342
CAPÍTULO I. Calificación de las actuaciones 342
Sección primera. Rehabilitación de edificios y viviendas 342
Sección segunda. Actuaciones de urbanización y reurbanización en PPRU y ARI 348
CAPÍTULO II. Financiación de las actuaciones 349
Sección primera. Financiación de la rehabilitación de edificios y viviendas 349
Sección segunda. Financiación de las actuaciones de reurbanización y urbanización en PPRU y ARI. 352
Sección tercera. Financiación de rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler 352
CAPÍTULO III. Plan intervención rehabilitadora 353
CAPÍTULO IV. Declaración de área de rehabilitación integral y renovación urbana 354
Sección primera. Áreas de rehabilitación integral 354
Sección segunda. Áreas de renovación urbana 355
CAPÍTULO V. Otras actuaciones en ámbitos de rehabilitación 357
TÍTULO X. Suelo 359
TÍTULO XI. Financiación para la adquisición de viviendas libres por entidades sin ánimo de lucro y organismos públicos con la finalidad de destinarlas a arrendamiento 363
Disposiciones adicionales 364
Disposiciones transitorias 364
Disposiciones derogatorias 364
Disposiciones finales 364

§ 18. Orden de 1 de julio de 2008 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública 365

Preámbulo 365
CAPÍTULO I. Objeto, contenido y determinaciones. 366
CAPÍTULO II. Tramitación, aprobación, vigencia y efectos 368
Disposiciones finales 369

§ 19. Decreto 199/2021, de 10 de diciembre, del Consell, de creación de la Red de oficinas locales de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana (Xarxa XALOC) 370

Preámbulo 370
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 373
CAPÍTULO II. Líneas estratégicas de actuación 374
CAPÍTULO III. Financiación 376
CAPÍTULO IV. Mecanismos de seguimiento y coordinación 376
CAPÍTULO V. Protección de datos personales 377

Disposiciones transitorias . . . 377
Disposiciones finales . . . 377

§ 20. Orden 1/2026, de 6 de mayo, de la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad, por la que se regulan los carteles y las placas que identifican las actuaciones en materia de vivienda protegida . . . 378

Preámbulo . . . 378
Artículos . . . 380
Disposiciones adicionales . . . 383
Disposiciones transitorias . . . 383
Disposiciones derogatorias . . . 384
Disposiciones finales . . . 384

3. NORMATIVA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

§ 21. Decreto 333/1995, de 3 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros complementarios en la Comunidad Valenciana . . . 385

Preámbulo . . . 385
TÍTULO PRELIMINAR . . . 386
TÍTULO I. De las fianzas . . . 386
TÍTULO II. De la Inspección de Fianzas . . . 389
Disposiciones adicionales . . . 392
Disposiciones transitorias . . . 392
Disposiciones derogatorias . . . 392
Disposiciones finales . . . 392

4. NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 22. Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación . . . 393

Preámbulo . . . 393
TÍTULO I. Objeto y ámbito de aplicación de la ley . . . 397
TÍTULO II. Calidad de la edificación . . . 398
TÍTULO III. El proceso de la edificación . . . 400
CAPÍTULO I. La actividad de la edificación . . . 400
Sección 1.ª De la promoción . . . 400
Sección 2.ª De la concepción técnica . . . 401
Sección 3.ª La ejecución de las obras . . . 403
Sección 4.ª Vida útil del edificio . . . 407
CAPÍTULO II. Autorizaciones administrativas . . . 409
Sección 1.ª De la Licencia Municipal de Edificación . . . 409
Sección 2.ª De la Licencia Municipal de Ocupación . . . 411
CAPÍTULO III. Los agentes de la edificación . . . 412
Disposiciones adicionales . . . 414
Disposiciones transitorias . . . 415
Disposiciones derogatorias . . . 415
Disposiciones finales . . . 415

§ 23. Decreto 10/2023, de 3 de febrero, del Consell, de regulación de la gestión de la calidad en obras de edificación . . . 416

Preámbulo . . . 416
TÍTULO I. Disposición preliminar . . . 417
TÍTULO II. Gestión y control de calidad en obras de edificación . . . 418
CAPÍTULO I. Planificación del control de calidad . . . 418
CAPÍTULO II. Control de calidad . . . 418
CAPÍTULO III. Programa de control. Libro de gestión de calidad de obra . . . 420
TÍTULO III. Certificado final de obra . . . 422
TÍTULO IV. Entidades y laboratorios de calidad de la edificación . . . 423

CAPÍTULO I. Órgano competente. Declaración responsable de entidades y laboratorios. . . . 423
CAPÍTULO II. Documentación e inspección de entidades y laboratorios . . . 423
Disposiciones adicionales . . . 426
Disposiciones transitorias . . . 426
Disposiciones derogatorias . . . 426
Disposiciones finales . . . 426
ANEXO I. Control de ejecución de unidades de obra no estructurales. Factores y niveles de riesgo en el edificio . . . 427
ANEXO II. Frecuencias de comprobación de las fases de ejecución en función de los niveles de los factores de riesgo del edificio . . . 427
ANEXO III. Pruebas de servicio de justificación obligatoria por aplicación del factor de riesgo dimensional . . . 429
ANEXO IV. Certificados finales de obra. . . . 430

§ 24. Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento . . . 434

Preámbulo . . . 434
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 435
CAPÍTULO II. Exigencias de funcionalidad . . . 438
Sección Primera. Utilización o adecuación al uso. . . . 438
Sección Segunda. Accesibilidad . . . 440
Sección Tercera. Dotación . . . 441
CAPÍTULO III. Exigencias de seguridad y habitabilidad . . . 442
CAPÍTULO IV. Régimen de los OCAces . . . 443
Disposiciones adicionales . . . 446
Disposiciones transitorias . . . 447
Disposiciones derogatorias . . . 447
Disposiciones finales . . . 447

§ 25. Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda. . . . 448

Preámbulo . . . 448
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 449
CAPÍTULO II. Composición . . . 449
Sección primera. Libro del edificio. . . . 449
Sección segunda. Carpetas de la vivienda o local. . . . 452
CAPÍTULO III. Procedimiento . . . 452
Disposiciones adicionales . . . 454
Disposiciones transitorias . . . 454
Disposiciones finales . . . 454
ANEXOS. IMPRESOS DEL LIBRO DEL EDIFICIO . . . 455

§ 26. Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios . . . 464

Preámbulo . . . 464
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 465
CAPÍTULO II. Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios . . . 467
CAPÍTULO III. Certificado de eficiencia energética de edificios . . . 468
CAPÍTULO IV. Control externo . . . 470
CAPÍTULO V. Etiqueta de eficiencia energética. . . . 471
CAPÍTULO VI. Comisión Asesora para la Certificación de Eficiencia Energética de Edificios . . . 472
CAPÍTULO VII. Régimen sancionador. . . . 473
Disposiciones adicionales . . . 473
Disposiciones derogatorias . . . 474
Disposiciones finales . . . 474

§ 27. Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana . . . 475

Preámbulo . . . 475
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 476
CAPÍTULO II. Obligatoriedad y contenido . . . 477
CAPÍTULO III. Registro y tramitación del IEEV.CV . . . 478

CAPÍTULO IV. Seguimiento, control e información del contenido del Registro . . . 480
Disposiciones adicionales . . . 481
Disposiciones transitorias . . . 482
Disposiciones derogatorias . . . 482
Disposiciones finales . . . 482

§ 28. Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas . . . 483

Preámbulo . . . 483
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 486
CAPÍTULO II. Concepto y documentación de las declaraciones responsables . . . 486
CAPÍTULO III. Procedimiento de las declaraciones responsables y efectos . . . 489
CAPÍTULO IV. Régimen sancionador . . . 491
Disposiciones adicionales . . . 491
Disposiciones transitorias . . . 491
Disposiciones derogatorias . . . 491
Disposiciones finales . . . 491

5. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 29. Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos. [Inclusión parcial] . . . 492

TÍTULO I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas . . . 492
CAPÍTULO I. Tramo autonómico . . . 492
CAPÍTULO II. Tributación individual . . . 492
CAPÍTULO III. Tributación conjunta . . . 511
TÍTULO II. Otros tributos cedidos . . . 511
CAPÍTULO I. Impuesto sobre el Patrimonio . . . 511
CAPÍTULO II. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones . . . 512
CAPÍTULO III. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados . . . 519
CAPÍTULO IV. Tributos sobre el Juego . . . 527
CAPÍTULO V. Impuesto sobre Hidrocarburos . . . 528
CAPÍTULO VI. Impuesto especial sobre determinados medios de transporte . . . 528

[. . .]

Disposiciones adicionales . . . 528
Disposiciones transitorias . . . 532
Disposiciones finales . . . 532

6. NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 30. Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos . . . 533

Preámbulo . . . 533
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 536
TÍTULO I. Accesibilidad en la edificación . . . 538
CAPÍTULO I. Accesibilidad en la edificación de nueva construcción de uso Residencial Vivienda . . . 539
Sección 1.ª Condiciones funcionales . . . 539
Sección 2.ª Dotación y características de elementos accesibles . . . 542
Sección 3.ª Condiciones de seguridad . . . 543
CAPÍTULO II. Accesibilidad en la edificación de nueva construcción de uso distinto al residencial vivienda . . . 544
Sección 1.ª Condiciones funcionales . . . 544
Sección 2.ª Dotación y características de elementos accesibles . . . 545
Sección 3.ª Condiciones de seguridad . . . 548
TÍTULO II. Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y en los espacios públicos naturales . . . 549
CAPÍTULO I. Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados . . . 549
Sección 1.ª Itinerario peatonal accesible . . . 550
Sección 2.ª Áreas de estancia . . . 550
Sección 3.ª Elementos de urbanización . . . 553

Sección 4.ª Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares . . . 554
Sección 5.ª Urbanización de frentes de parcela . . . 555
Sección 6.ª Mobiliario urbano . . . 555
Sección 7.ª Elementos vinculados al transporte . . . 556
Sección 8.ª Obras e intervenciones en la vía pública . . . 557
Sección 9.ª Comunicación y señalización . . . 557
CAPÍTULO II. Accesibilidad en los espacios públicos naturales . . . 557
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 557
Sección 2.ª Acceso al espacio natural . . . 558
Sección 3.ª Itinerario accesible dentro del espacio natural . . . 559
Sección 4.ª Áreas de estancia . . . 560
Sección 5.ª Elementos de urbanización . . . 561
Sección 6.ª Mobiliario . . . 561
Sección 7.ª Espacios y elementos vinculados al transporte . . . 562
Sección 8.ª Señalización y comunicación sensorial . . . 563
Disposiciones adicionales . . . 563
Disposiciones transitorias . . . 570
Disposiciones derogatorias . . . 570
Disposiciones finales . . . 570
ANEXO I. Conceptos y equivalencias de terminología . . . 570
ANEXO II. Tolerancias admisibles y límites a los criterios de flexibilidad en edificios existentes . . . 571
ANEXO III. Tolerancias admisibles en espacios públicos urbanizados existentes . . . 573
ANEXO IV. Glosario de abreviaturas y términos en letra cursiva . . . 574

§ 31. Ley 8/2024, de 30 de diciembre, de accesibilidad universal de la Comunitat Valenciana. [Inclusión parcial] . . . 576

Preámbulo . . . 576
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 580
CAPÍTULO I. Objeto, definiciones y ámbito de aplicación . . . 580
CAPÍTULO II. Medidas administrativas . . . 583
TÍTULO II. Competencias de las Administraciones Públicas . . . 586
TÍTULO III. Disposiciones específicas de accesibilidad en diferentes ámbitos . . . 587

[. . .]

CAPÍTULO II. Accesibilidad en espacios públicos urbanizados, espacios naturales, infraestructuras y edificación . . . 587
Sección 1.ª Accesibilidad en espacios públicos urbanizados . . . 587
Sección 2.ª Accesibilidad en espacios naturales . . . 589
Sección 3.ª Accesibilidad en infraestructuras . . . 590
Sección 4.ª Accesibilidad en edificios de uso residencial y vivienda . . . 591

[. . .]

CAPÍTULO VIII. Accesibilidad en situaciones de crisis o emergencias . . . 593
TÍTULO IV. Planes de promoción y garantía de la accesibilidad universal . . . 594
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 594
CAPÍTULO II. Planes sectoriales de accesibilidad autonómicos . . . 595
CAPÍTULO III. Planes municipales de accesibilidad universal . . . 595
TÍTULO V. Consejo Valenciano de Promoción y Garantía de la Accesibilidad Universal y otros órganos de participación local . . . 597
CAPÍTULO I. Consejo Valenciano de Promoción y Garantía de la Accesibilidad Universal . . . 597
CAPÍTULO II. Órganos de participación local . . . 598
TÍTULO VI. Régimen sancionador . . . 599
CAPÍTULO I. Régimen de infracciones y sanciones . . . 599
CAPÍTULO II. Procedimiento y competencias . . . 604
Disposiciones adicionales . . . 606
Disposiciones transitorias . . . 608
Disposiciones derogatorias . . . 610
Disposiciones finales . . . 610

[. . .]

7. COOPERATIVAS

§ 32. Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana 611

Preámbulo 611
Artículos 612
Disposiciones derogatorias 613
Disposiciones finales 613
ANEXO 613
TÍTULO I. Régimen Jurídico de la Cooperativa 613
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales 613
CAPÍTULO II. Constitución 616
CAPÍTULO III. Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana 618
CAPÍTULO IV. Las personas socias 621
CAPÍTULO V. Órganos Sociales 626
Sección 1.ª Asamblea general 626
Sección 2ª. El consejo rector 633
Sección 3.ª Auditoría de cuentas 638
Sección 4.ª La asesoría letrada 639
Sección 5.ª La comisión de recursos, el comité social y la comisión de control de la gestión 639
CAPÍTULO VI. Régimen económico 640
CAPÍTULO VII. Modificación de estatutos sociales, disolución y liquidación 651
CAPÍTULO VIII. Clases de cooperativas 658
TÍTULO II. De la cooperación entre cooperativas 670
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 670
CAPÍTULO II. Federaciones de cooperativas 672
CAPÍTULO III. La Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana 673
TÍTULO III. Fomento del cooperativismo 674
TÍTULO IV. La Administración pública y el cooperativismo 678
Disposiciones adicionales 683
Disposiciones transitorias 685

8. NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 33. Ley 1/2013, de 21 de mayo, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat. [Inclusión parcial] 686

Preámbulo 686
TÍTULO I. Disposiciones preliminares 689
CAPÍTULO ÚNICO. Disposiciones generales 689
TÍTULO II. Medidas de reestructuración y racionalización 691
CAPÍTULO I. Medidas en el ámbito de la cultura, arte y ocio 691
CAPÍTULO II. Medidas en el ámbito de la movilidad y transporte 691
CAPÍTULO III. Medidas en el ámbito de medio ambiente y gestión de residuos 691
CAPÍTULO IV. Medidas en el ámbito de sanidad y bienestar social 691
CAPÍTULO V. Medidas en el ámbito de la innovación, competitividad e investigación 691
CAPÍTULO VI. Medidas en el ámbito de la promoción, construcción y gestión de infraestructuras 691
CAPÍTULO VII. Corporación pública empresarial valenciana 692
CAPÍTULO VIII. Actuaciones de desinversión 692
Disposiciones adicionales 692
Disposiciones transitorias 696
Disposiciones derogatorias 698
Disposiciones finales 699
ANEXO. Ámbito sobre el que incide el decreto ley 7/2012 y la presente ley 701

§ 34. Decreto 49/2020 de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) 703

Preámbulo 703
CAPÍTULO I. Naturaleza y funciones 705

CAPÍTULO II. Organización 707
CAPÍTULO III. Estructura organizativa 710
CAPÍTULO IV. Personal 711
CAPÍTULO V. Recursos y régimen económico 712
CAPÍTULO VI. Contratación 713
CAPÍTULO VII. Régimen patrimonial 714
Disposiciones adicionales 714
Disposiciones derogatorias 714
Disposiciones finales 714

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 18 de noviembre de 2024

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aún cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras. En relación con estas cuestiones debemos resaltar que el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias

básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento señala expresamente que no es de aplicación en la Comunidad de Valencia la normativa preconstitucional vigente en materia de vivienda.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.
2. Acción administrativa de fomento en materia de vivienda.
3. Normativa sobre arrendamientos.
4. Normativa técnica de vivienda.
5. Normativa fiscal en materia de vivienda.
6. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.
7. Cooperativas.
8. Normativa sector público de vivienda

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS:

Normativa sustantiva en materia de vivienda.

En primer lugar, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana reconoce el carácter supletorio de la normativa autonómica sobre viviendas de protección oficial o de protección pública, hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la misma.

En segundo lugar hay que señalar que, aunque el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública deroga el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda, queda vigente de éste:

- El título III relativo a la Promoción Pública de Viviendas, con las modificaciones al respecto establecidas en la disposición adicional novena del Decreto 90/2009.

- Las disposiciones adicionales, transitorias y finales del citado Decreto 75/2007 que hagan referencia al mencionado título III.

En otro orden de cosas, debemos señalar que la ORDEN 1/2020, de 28 de enero, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se prorroga el régimen excepcional establecido en la disposición transitoria primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, relativo a los precios, rentas y superficies máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción (DOGV de 5 de febrero de 2020).

La Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (DOGV de 7 de febrero de 2018) tiene entre otros objetivos, el de establecer un régimen que favorezca las actuaciones de renovación, regeneración y rehabilitación urbana, para facilitar las intervenciones en el suelo urbanizado destinadas a mejorar la calidad de estos ámbitos que pueden estar obsoletos, infradotados y deteriorados o en aquellos en que se dan situaciones de vulnerabilidad. Con este fin se modifican los estándares urbanísticos y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico público y se diferencia un régimen específico

para las actuaciones de regeneración urbana. Por otro lado, introduce algunas modificaciones en el régimen del suelo no urbanizable que derivan de las necesidades que se han puesto de manifiesto en el período de aplicación de la norma, como la introducción de la vivienda vinculada a la explotación agrícola.

Por ultimo señalar que la Ley 1/2011, de 22 de marzo, del Estatuto de los consumidores y usuarios de la Comunidad Valenciana ha sido recientemente modificada por la Ley 6/2019, de 15 de marzo, (DOGV de 21 de marzo de 2019) para garantizar los derechos de información de las personas consumidoras y usuarias en materia de titulización y retitulización de préstamos hipotecarios y otros créditos mediante una actualización de aquélla, ampliando el ámbito y efectividad de los derechos e intereses que constituyen su ámbito de protección.

Por virtud de la Ley 3/2020, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2021 (DOGV de 31 de diciembre de 2020), se autoriza al Consell para que, en el plazo de 12 meses a contar desde la entrada en vigor de esa Ley, elabore y apruebe, a propuesta de la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda, un texto refundido de los contenidos de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, y del resto de disposiciones normativas vigentes con rango de ley que abarquen las materias de vivienda y arquitectura, así como para que se proceda a regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que deban ser refundidos hasta el momento de la aprobación del texto refundido por el Consell.

Por virtud del DECRETO 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas (DOGV de 3/2/2021) se regula el ejercicio, a través del procedimiento de declaración responsable, del derecho a la primera ocupación y sucesivas de las viviendas. Este decreto se dicta en desarrollo de la legislación valenciana sobre urbanismo y sobre ordenación de la calidad de la edificación.

El Catálogo de áreas de necesidad de vivienda, contemplado en el capítulo II del título II del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto (parágrafo nº 4 del Código de la Vivienda de la Comunidad Valenciana) ha sido desarrollado por la ORDEN 2/2021, de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba (DOGV 29/04/2021).

Acción administrativa de fomento: Planes de vivienda y rehabilitación.

Tras la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE nº 16, de 19/01/2022, el siguiente paso es la firma del correspondiente convenio de colaboración con cada Comunidad Autónoma para la ejecución de este. Con fecha 7 de julio de 2022, se firma el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunitat Valenciana para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Su publicación se ha realizado mediante la Resolución de 12 de julio de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio con la Comunitat Valenciana, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. (BOE Nº 209, de 31 de agosto de 2022).

Como desarrollo de la normativa estatal de fomento, hay que citar:

- El Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, aprobado mediante:
    - ORDEN 6/2018, de 25 de junio, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas de rehabilitación de viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva, dentro del Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas del Plan estatal de vivienda 2018-2021. (DOGV núm. 8327 de 28.06.2018)

• ORDEN 7/2018, de 25 de junio, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas de rehabilitación de edificios del Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas del Plan estatal de vivienda 2018-2021. (DOGV núm. 8328 de 29.06.2018).

• ORDEN 8/2018, de 25 de junio, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas de rehabilitación de edificios del Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas del Plan estatal de vivienda 2018-2021. (DOGV núm. 8328 de 29.06.2018)

• ORDEN 1/2019, de 18 de febrero, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan estatal de vivienda 2018-2021 (DOGV núm. 8498 de 04.03.2019). Esta norma ha sido modificada por la ORDEN 4 /2020, de 7 mayo de 2020, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se modifican las bases reguladoras de las ayudas del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan estatal de vivienda 2018-2021, aprobadas por la Orden 1/2019, de 18 de febrero, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio (DOGV núm. 8821 de 27/05/2020).

• El Programa de Apoyo a la Implantación del Informe de Evaluación de Edificios. Este programa está regulado mediante ORDEN 1/2021, de 19 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas para la realización del informe de evaluación de edificios de viviendas (DOCV de 28 de abril de 2021).

• El Plan de reforma interior de viviendas, Plan RENHATA, que contempla subvenciones a los propietarios, usufructuarios o inquilinos de la vivienda, para actuaciones sobre los elementos privativos de la vivienda y dirigidas a la adecuada conservación del inmueble, la mejora de su calidad, sostenibilidad, accesibilidad y habitabilidad. Este plan se ha regulado mediante ORDEN 1/2018, de 12 de marzo, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones para la mejora de las condiciones del interior de las viviendas, en el marco del Plan de reforma interior de vivienda, Plan Renhata (DOCV de 20 de marzo de 2018)

• El Programa de ayudas al alquiler, aprobado mediante Orden 5/2018, de 25 de junio, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se aprueban las bases reguladoras del Programa de ayudas al alquiler de viviendas y Programa de ayudas al alquiler para jóvenes. (DOCV de 28 de junio de 2018).

• En relación con el Bono del Alquiler Joven regulado en el Real decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, la administración autonómica ha dictado la ORDEN 3/2022, de 27 de mayo, del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, de aprobación de bases reguladoras para la concesión directa del Bono Alquiler Joven, y convocatoria para el ejercicio 2022 (DOGV de 1 de junio de 2022).

• En aplicación del plan estatal 2022-2025, hay que citar la ORDEN 7/2022, de 21 de julio, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, de aprobación de bases reguladoras para la concesión de las ayudas incluidas en el Programa de ayudas para personas jóvenes, en la modalidad de adquisición de vivienda habitual y permanente en régimen de propiedad, del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y convocatoria correspondiente al ejercicio 2022(DOGV de 1 de agosto de 2022).

• DECRETO 73/2023, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las bases reguladoras de las ayudas directas a los colectivos más vulnerables con hipoteca a tipo de interés variable, y se convocan. (DOGV núm. 9602 de 24.05.2023).

• DECRETO 167/2024, de 12 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban las bases reguladoras y el procedimiento de concesión directa de ayudas urgentes de alquiler de vivienda para contribuir a paliar los efectos producidos por el temporal de viento y lluvias iniciado el 29 de octubre de 2024 en la Comunitat Valenciana. (DOGV núm. 9981 de 12.11.2024).

El Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas. (DOGV núm. 9192 de 11.10.2021) deroga expresamente la Orden 15/2010, de 30 de julio, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula la Red Alquila.

Normativa técnica

En esta materia nos gustaría destacar la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, cuyo título III centra su atención en el proceso de la edificación, desgrana el iter edificatorio que tiene su inicio en la fase de promoción y culmina con la puesta en uso del edificio. Además, este texto legal aborda un particular sistema de licencias municipales en este ámbito de la actividad para, finalmente, plasmar un catálogo de obligaciones complementario a la LOE y afecto a los agentes intervinientes en el proceso. Esta Ley ha sido desarrollada mediante distintos Decretos que profundizan en la regulación de distintos aspectos como el certificado final de obras, el libro del edificio, entre otros.

La certificación de la eficiencia energética de los edificios se regula por el Decreto 39/2015, de 2 de abril.

Igualmente debe tenerse en cuenta la Orden 1/2016, de 18 de enero, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se establece el formato digital para la presentación de proyectos técnicos (DOGV de 1 de febrero de 2016).

Esta Orden es de aplicación a los estudios informativos, anteproyectos, proyectos básicos, proyectos de ejecución, estudios de planificación técnica de infraestructuras, y cualquier estudio de carácter técnico redactado, contratado o licitado por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio y las empresas y entidades de derecho público de ella dependientes, y a los proyectos técnicos que vayan a ser objeto de subvención gestionada a través de esa Conselleria.

El Decreto 151/2009,de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (Parágrafo nº 21 del Código de la Vivienda de la Comunidad Valenciana) ha sido desarrollado mediante la ORDEN de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento (DOCV de 18 de diciembre de 2009).

Normativa fiscal

La Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat. (DOGV de 28 de diciembre de 2018) establece que en el supuesto de arrendamiento de viviendas de promoción pública de la Generalitat Valenciana y sus anejos, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, efectuará una reducción por importe equivalente al cien por cien de la cuantía repercutida en concepto de cuota líquida del Impuesto de Bienes inmuebles, así como la parte proporcional de la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido en los casos en que el Impuesto de Bienes Inmuebles forme parte de la base imponible del mismo, que corresponda abonar a los arrendatarios de las viviendas y anejos, extendiéndose a las cuantías no prescritas conforme al artículo 1966 del Código Civil.

La Sección quinta del Capítulo I del Título I (arts. 33 y siguientes) de la LEY 3/2020, de 30 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2021 (DOGV de 28 de diciembre de 2018) regula el Impuesto sobre viviendas vacías. El impuesto sobre las viviendas vacías es un tributo propio de la Generalitat Valenciana, de naturaleza directa, que graba las viviendas deshabitadas, como instrumento para incentivar la oferta de alquiler en el ámbito de aplicación del impuesto

y garantizar la función social de la propiedad de una vivienda. La regulación de ese impuesto ha sido modificada por la LEY 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022 (DOGV de 30 de diciembre de 2021).

Normativa sobre cooperativas

La regulación específica de las cooperativas de viviendas se contiene en el art. 91 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana.

Sector público autonómico en materia de vivienda

En el marco del proceso de reestructuración y ordenación del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, se modificó la denominación y fines del Ente Gestor de Transportes y Puertos, que pasa a denominarse Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE), y a asumir los ámbitos competenciales de la mercantil Instituto Valenciano de Vivienda, SA, entre otros.

§ 2

Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana

Comunidad Valenciana
«DOGV» núm. 4867, de 21 de octubre de 2004
«BOE» núm. 281, de 22 de noviembre de 2004
Última modificación: 10 de agosto de 2026
Referencia: BOE-A-2004-19752

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que las Cortes Valencianas han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

El disfrute de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido por el artículo 47 de la Constitución española, es un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos, cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo.

La vivienda es un bien necesario con el que se cumplen un conjunto de requerimientos sociales, a través de los cuales se plasman y desarrollan los procesos de integración y normalización en el seno de cada sociedad. Debe conformar el espacio apto para la satisfacción de unas determinadas exigencias humanas y para el desarrollo de la familia, o fórmulas de convivencia, que constituyen una de las estructuras más elementales de la sociedad.

La vivienda como bien necesario está recogida en el artículo 25 de la Declaración de Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 y en la Carta Social Europea de 1961.

Por otra parte, el artículo 148.1.3 de la Constitución Española establece la vivienda como materia competencial de las Comunidades Autónomas, competencia que para la Comunidad Valenciana viene recogida con carácter exclusivo en el artículo 31 de su Estatuto de Autonomía, establecido por Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio.

Asimismo, y de acuerdo con los principios de legalidad y seguridad jurídica, la dispersión y diversidad de la normativa reguladora de la vivienda hasta el presente y su naturaleza reglamentaria, así como, en ocasiones, la falta de adecuación a la realidad actual o el vacío legal existente en determinados aspectos, hacen imprescindible la elaboración de una disposición única con rango de Ley, que, por un lado, agrupe los distintos preceptos relativos a esta materia adaptándolos a este momento y, por otro, regule aquellos extremos importantes referentes a la misma y no contemplados legalmente hasta ahora. Se ha tratado al mismo tiempo de enmarcar en esta norma la articulación de las políticas de integración e inclusión social, consiguiendo con ello un reconocimiento normativo del esfuerzo que en esta materia se esta destinando.

Para la elaboración de la presente Ley se han tenido en cuenta normas existentes, como las relativas a ordenación de la edificación, consumidores, propiedad horizontal, arrendamientos urbanos y la dispersa normativa reguladora de viviendas con protección pública. No obstante –sin desdeñar–, y por ello se recogen la utilidad y vigencia que muchos de sus preceptos continúan manteniendo, se incorporan innovaciones que, a la vista de la experiencia acumulada y de las circunstancias socioeconómicas actuales, resultan necesarias.

La Ley se estructura en cinco títulos, seis disposiciones adicionales, cuatro transitorias, una derogatoria y dos finales.

Los principios generales se recogen en el capítulo I del título I, dentro del epígrafe «Derecho a la vivienda digna». En dicho capítulo se establece el objeto de la Ley, vinculado inseparablemente al cumplimiento del mandato impuesto por el artículo 47 de la Constitución Española, se regula el concepto de vivienda y la exigencia de unas condiciones de calidad, refiriéndolas a la legislación estatal y autonómica de ordenación de la edificación.

Por otra parte, la vivienda no se contempla solo como un bien individualmente considerado, sino que, desde un enfoque global, es imposible deslindarla del entorno en que se ubica. Por tanto, las medidas previstas en la presente Ley vienen determinadas por la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico y atienden en todo momento a su incidencia en el medio ambiente y patrimonio cultural, así como a la necesidad de unas infraestructuras apropiadas para una adecuada calidad de vida.

Además, hay que reseñar la doble vertiente de la vivienda, como bien necesario por un lado, y de ahí su naturaleza social; y como bien de mercado por otro, y de ahí su naturaleza económica. Ambos aspectos se entreveran, y desde esta perspectiva dual debe considerarse la vivienda por los legisladores al elaborar las normas que la regulan.

Sin perjuicio de esta condición de bien de mercado que posee la vivienda, la presente ley tiene un carácter básicamente social, cuyos primordiales objetivos radican, por un lado, en la protección de los derechos de adquirentes y usuarios que acceden por cualquier titulo, y por otro, en el esbozo de posibles líneas genéricas de actuación que permitan favorecer la integración e inclusión social de los sectores más desfavorecidos de nuestra sociedad.

El primero de los objetivos se plasma en distintas medidas y preceptos contenidos fundamentalmente en el título II bajo el epígrafe «El acceso a la vivienda», y de los cuales se subrayan los siguientes aspectos:

En relación con las garantías de calidad en la transmisión de la vivienda, la Ley recoge la exigencia de unas garantías por daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción, cuyo desarrollo reglamentario se prevé posteriormente, en forma de seguros obligatorios y siempre en relación con la legislación de ordenación de la edificación, atendiendo especialmente a las promociones de viviendas protegidas o rehabilitadas con protección pública.

Además, y en consonancia con la finalidad de protección a la que se aludía en párrafos anteriores, en los siguientes capítulos del título II, se regulan los requisitos que deben reunir la publicidad e información, venta y arrendamiento de las viviendas.

Por último, el capítulo V de dicho título recoge la obligatoriedad de constituir fianza en los supuestos de arrendamientos urbanos, y aborda distintos aspectos relativos a esta materia.

En el título III, que contempla el uso, conservación, mantenimiento y adaptación de la vivienda, se dictan algunas disposiciones innovadoras:

La obligatoriedad de que la comunidad de propietarios suscriba con carácter global para todo el inmueble los seguros contra el riesgo de incendios y por daño a terceros.

La definición, en el capítulo II, de las obras de adecuación, entendiendo como tales, tanto aquellas necesarias para que viviendas, elementos y servicios comunes de un edificio sean aptos para la circulación y garanticen la accesibilidad de personas con movilidad y comunicación reducida, como a las obras requeridas para dotar a los inmuebles de viviendas de la infraestructura común a los servicios de telecomunicación y aquellas otras que sean preceptivas para la adecuación a la normativa vigente.

Se articula la posibilidad por parte de la Generalitat, de acuerdo con lo previsto por la regulación urbanística, de establecer planes de actuación en colaboración con los ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar censos sobre el estado de las

edificaciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas. Asimismo, se prevé el desarrollo posterior de dichas medidas en función de las características socioeconómicas de los propietarios; y, por otra parte, se faculta a los ayuntamientos para que, mediante ordenanza municipal, condicionen la expedición de las correspondientes licencias de obras y ocupación a la previa realización de las inspecciones aludidas.

En el título IV de la Ley se regulan las medidas para el fomento público y prestación directa de la vivienda. De este modo, se pretende establecer el régimen jurídico de las viviendas con protección pública, constituyendo un marco normativo estable y propio para estas en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, superando normas preconstitucionales aún vigentes, independientemente de las medidas económicas y financieras que cada plan de vivienda prevea en función de los imperativos coyunturales de ese momento.

La finalidad de dichas medidas es ordenar el sector de la construcción en materia de vivienda e incentivar, tanto la oferta, por un lado, como la demanda, por el otro, poniendo especial acento en la integración de personas con capacidades reducidas, físicas, psíquicas y sensoriales, los inmigrantes, las familias con bajos recursos económicos y los colectivos especialmente necesitados o con problemáticas específicas. Mediante este doble carácter incentivador y regulador se posibilitará el mejor equilibrio entre una oferta de viviendas asequibles y la capacitación económica de la demanda, de acuerdo con sus circunstancias socioeconómicas y culturales.

Igualmente, en el citado título IV, se habilita a la Generalitat para dictar las disposiciones necesarias en orden al régimen de viviendas de protección pública, limitaciones, definición de actuaciones protegibles y, en el ámbito de la legislación urbanística, la elaboración de los instrumentos de planeamiento y medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas con protección pública o para la formación de patrimonios públicos de suelo.

Desde el punto de vista de la fiscalidad de las viviendas se prevé la posibilidad de que tanto la Generalitat como las entidades locales establezcan exenciones y bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

Además, con carácter complementario a las medidas incentivadoras, se impone a los beneficiarios la obligación de reintegrar las ayudas públicas percibidas junto con sus intereses legales en el supuesto de incumplimiento de las condiciones que motivaron su otorgamiento.

La Ley precisa una serie de conceptos, como la definición de vivienda de protección pública, quienes pueden ser promotores y destinatarios de la misma, la extensión de la protección pública a otros elementos de la vivienda diferentes pero vinculados o relacionados con ella y, por último, la calificación provisional y definitiva que determinan la incorporación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda al régimen de protección pública, y las faculta para su uso y la contratación de los servicios correspondientes.

La promoción pública y prestación directa de la vivienda viene contemplada por el capítulo III del título IV. En dicho capítulo se establece y clarifica el concepto de promoción pública, diferenciando entre promoción pública directa y promoción pública instrumental. Es novedosa la figura de promoción pública asimilada, efectuada por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales y destinada a operaciones especiales de integración social. Con esta figura se da cobertura legal a un tipo de actuación que, paulatinamente, ha ido adquiriendo protagonismo en la sociedad actual.

Otra novedad importante que aporta la Ley, y dada la problemática del parque público de viviendas que requiere nuevos instrumentos para la gestión eficaz del mismo, es la facultad que se concede a las Administraciones Públicas para recuperar la titularidad o disponibilidad de las viviendas de promoción pública mediante procedimientos administrativos, en los supuestos de ocupaciones irregulares, situaciones de falta de pago o incumplimiento de la obligación de residencia habitual y permanente.

En cuanto a la conveniencia, ya expuesta anteriormente, de abordar la regulación jurídica de la vivienda desde una perspectiva amplia y no limitada exclusivamente al objeto individual y desvinculado de su entorno, que exige la adopción de medidas en este sentido, se prevé con respecto a las infraestructuras, equipamiento comunitario primario y dotaciones

en el medio urbano al servicio de las viviendas que, si bien su ejecución es competencia de las Administraciones Locales, quepa la posibilidad de intervención por parte de la Generalitat mediante acciones concertadas, que deberán instrumentarse a través de los correspondientes Convenios, o ejecutándolas directamente, previos los Acuerdos que procedan.

El último título de la Ley, título V, regula el Régimen Sancionador, con remisión al órgano competente en materia de consumo para las viviendas en general y específicamente se establece de forma pormenorizada la tipificación de las sanciones en las viviendas de protección pública.

En su ámbito de aplicación y con respecto a las viviendas libres, se remite con carácter general a la legislación de consumidores y usuarios. No obstante, se tipifica expresamente como infracción muy grave el incumplimiento de los requisitos para percibir cantidades a cuenta del precio, antes o durante la construcción. La competencia para imponer la sanción, con multa de hasta un veinticinco por ciento de las cantidades percibidas sin cumplir las garantías legales, se atribuye a los órganos competentes de la Generalitat en materia de consumo. Todo ello conforme a los criterios del Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, cuyo artículo 7, al referirse a las cantidades entregadas a cuenta, se remite a la Ley 57/1968, de 27 de julio.

De esta forma lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación, es aplicable en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana.

Asimismo, e igualmente en relación con la normativa de consumidores y usuarios, la disposición adicional segunda de esta Ley prevé que la resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al sistema arbitral conforme a la legislación aplicable.

El régimen sancionador que establece la presente Ley se aplica fundamentalmente a las viviendas de protección pública, y tiene como antecedente la Ley 1/1997, de 21 de febrero, de régimen sancionador en materia de vivienda. Dada la plena vigencia de esta en muchas de sus disposiciones, dicha Ley se recoge en líneas generales, si bien, tras su aplicación, la experiencia acumulada, así como algunas lagunas normativas detectadas, hace aconsejable introducir modificaciones e innovaciones con el fin de mejorar su eficacia. Ejemplo ilustrativo de ello es tipificar como infracción muy grave el acceso a viviendas con protección pública cuando se superen los límites de ingresos, y el incumplimiento de las demás condiciones establecidas por la normativa aplicable.

La consideración de la vivienda como bien de mercado, además de bien necesario, requiere tener en cuenta a los agentes que participan en el proceso de su puesta en curso, desde la promoción hasta su uso y mantenimiento, objeto todo ello de una regulación específica establecida por la legislación de ordenación de la edificación.

Conforme a este requerimiento, la disposición adicional tercera implica en la salvaguarda de la aplicación de la Ley a diversos agentes intervinientes en el proceso de transmisión de las viviendas, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, como son notarios, registradores de la propiedad o entidades financieras, habida cuenta de la importancia que la coordinación con todos ellos supone, en orden a la adecuada aplicación de las medidas relativas a la vivienda.

Y con igual objetivo, a fin de mejorar el cumplimiento de las determinaciones de la presente Ley, en la disposición adicional cuarta se faculta a la Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda, para establecer actuaciones de colaboración o concertadas con otras Administraciones, Colegios Profesionales y otras entidades, en particular con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Centros de Gestión Catastral y el Registro de la Propiedad.

Finalmente, la disposición adicional quinta contempla el sentido del silencio administrativo en las solicitudes de calificación de actuaciones protegidas y de ayudas públicas.

A este respecto, y en lo concerniente a la calificación provisional, el efecto producido por el silencio administrativo es positivo.

Por el contrario, y apoyándose en razones de seguridad, la no resolución y notificación de la calificación definitiva en los plazos establecidos, tiene como consecuencia la desestimación de aquella.

No obstante, y aunque no se hubiera producido la resolución expresa en plazo y forma, podrá entenderse concedida la calificación definitiva cuando la solicitud de la misma fuera acompañada de certificación emitida por una Entidad de Control de Calidad oficialmente acreditada por la Generalitat, dado que la normativa atribuye a dichas entidades la responsabilidad ante cualquier contingencia y deberán haber suscrito previamente los seguros de responsabilidad civil que procedan.

En último término, y en cuanto a las solicitudes de ayudas directas, pasado el plazo fijado, el silencio administrativo implica la desestimación de la solicitud.

Por último, en las disposiciones transitorias, se prevén una serie de medidas necesarias a adoptar en tanto se desarrolle reglamentariamente la Ley o se produzca la puesta en marcha de alguno de los extremos contemplados.

En este sentido, la obligatoriedad de los seguros de incendios y daños a terceros que recoge el artículo 30 de la Ley se vincula al Libro del Edificio regulado por la legislación de ordenación de la edificación.

Con respecto a las viviendas de protección pública, y con el fin de que no se produzca un vacío normativo, en tanto no se desarrolle reglamentariamente la presente Ley, y siempre que no contradiga lo dispuesto en la misma, se aplicará con carácter supletorio la legislación estatal de viviendas y permanecerá vigente la normativa autonómica en esta materia.

Finalmente, y en tanto los ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la licencia municipal de ocupación, se exige, transitoriamente, la previa obtención de la cédula de habitabilidad como requisito necesario para ocupar la vivienda y contratar el suministro de los servicios.

TÍTULO I

Derecho a la vivienda digna

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

La presente Ley tiene por objeto, dentro del ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, hacer efectivo el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, la protección para los adquirentes y usuarios, las medidas de fomento y de inclusión social, el régimen sancionador, y las actuaciones administrativas en materia de vivienda, dotándolas de un marco normativo estable.

Su ámbito de aplicación alcanzará al régimen de transmisión, uso y aprovechamiento y a las actuaciones con protección pública en materia de vivienda.

Las especificaciones establecidas por la legislación estatal y autonómica reguladora de la ordenación de la edificación, serán de aplicación para todas las viviendas que se promuevan, construyan o rehabiliten en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana.

Artículo 2. *Concepto de vivienda.*

Se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva.

Artículo 3. *Condiciones de calidad en las viviendas.*

Las viviendas reunirán los requisitos básicos de calidad de la edificación determinados por la legislación estatal y autonómica de ordenación de la edificación, relativos a la

funcionalidad, seguridad y habitabilidad, y por la normativa que reglamentariamente se establezca.

Asimismo, la Generalitat fomentará la utilización de distintivos, marcas de conformidad o sellos de calidad reconocidos oficialmente, cuyo objeto sean las obras, los productos o los servicios dentro del ámbito de la edificación de viviendas y conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 4. *Condiciones de entorno y emplazamiento de los edificios de viviendas.*

El emplazamiento de los edificios de viviendas vendrá determinado por la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico, y reunirá los requisitos para la obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas.

A estos efectos, el planeamiento, al definir las zonas residenciales considerará la adecuación al medio geográfico y la protección del medio ambiente y patrimonio cultural, evitando la exposición a acciones devastadoras, insalubres, molestas, nocivas o peligrosas, y adoptará las medidas correctoras que en su caso sean pertinentes. Así como la conexión con las redes de servicios e infraestructuras urbanas y su adecuado funcionamiento, y los equipamientos y dotaciones exigidos por la legislación urbanística y de ordenación del territorio.

Las viviendas emplazadas en medio rural deberán cumplir las condiciones establecidas al efecto por el planeamiento, la legislación urbanística, medioambiental y de ordenación del territorio, así como las que con carácter general se establecen en este artículo y en la Ley de Ordenación y Modernización de las Estructuras Agrarias.

Artículo 5. *Autorización para la ocupación y uso de las viviendas.*

Para poder ocupar la vivienda será requisito necesario la previa obtención de la licencia municipal de ocupación y, en el supuesto de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública en primera transmisión, la cédula de calificación definitiva facultará para la ocupación y uso de las viviendas.

Para los supuestos de segundas o posteriores transmisiones que se produzcan transcurrido el plazo que legalmente se establezca para la licencia municipal de ocupación, será necesaria su renovación.

Las compañías suministradoras de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica, gas e infraestructuras de telecomunicaciones no podrán contratar e iniciar el suministro sin la previa acreditación de la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en su caso, cédula de calificación definitiva.

En el supuesto de que las citadas compañías suministradoras no cumplan la prohibición anterior, podrán ser declaradas responsables solidarias de las responsabilidades que se deriven de ello, y por tanto, serán parte en el expediente infractor que se incoe al efecto.

Artículo 5 bis. *Apoyo a personas propietarias de viviendas ocupadas.*

1. Se crea la oficina especializada para el asesoramiento y acompañamiento a las personas víctimas de la ocupación de viviendas sin título jurídico habilitante o incumplimientos contractuales.

2. La oficina estará adscrita a la conselleria competente en materia de vivienda de la Generalitat Valenciana.

3. Reglamentariamente se desarrollarán las competencias atribuidas, así como su régimen de organización y funcionamiento.

4. Su creación y puesta en marcha no supondrá incremento de gasto en el capítulo I, Gastos de personal, del presupuesto de la Generalitat.

Artículo 6. *Requisitos de las escrituras relativas a vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

1. En las escrituras de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen en propiedad horizontal de inmuebles destinados en todo o en parte a viviendas, la descripción del edificio y de las viviendas se ajustará a la licencia municipal de edificación, y al proyecto que sirvió de base para la concesión de esta, que se inscribirán en el registro de

la propiedad conforme a lo dispuesto por el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. En las escrituras de declaración de obra nueva terminada y constitución del régimen en propiedad horizontal de inmuebles destinados en todo o en parte a vivienda, y en las escrituras o actas declarativas de la terminación de obras, la descripción de la edificación y de las viviendas se ajustará a la licencia municipal de edificación, y a las modificaciones de esta autorizadas por el Ayuntamiento durante la fase de construcción, así como al proyecto inicial y a los posteriores que sirvieron de base a la licencia municipal de edificación y sus modificaciones.

A la escritura o acta se unirá la certificación acreditativa del final de la obra conforme a las citadas licencias y proyectos, que se inscribirán en el registro de la propiedad.

También se acreditará la constitución de las garantías a que se refiere la legislación de la ordenación de la edificación, por daños materiales que se ocasionen por vicios o defectos de la construcción.

3. Las licencias municipales de edificación y sus modificaciones, las certificaciones técnicas y las de terminación de obras, y las garantías establecidas en los apartados anteriores, se unirán a la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal, en original o por testimonio notarial.

TÍTULO II

El acceso a la vivienda

CAPÍTULO I

Las garantías de calidad en la transmisión de la vivienda

Artículo 7. *Garantías.*

La transmisión de las viviendas de nueva construcción y las resultantes de la rehabilitación integral de edificios requerirá que el promotor haya constituido las garantías a favor de los adquirientes por daños materiales que puedan ocasionarse por vicios y defectos de la construcción conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 8. *Reglamentación de las garantías.*

Las garantías por daños materiales, por vicios o defectos de ejecución, que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, o a elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, serán las previstas en la legislación de ordenación de la edificación.

No obstante, la Generalitat podrá determinar reglamentariamente garantías complementarias en las promociones de viviendas de nueva construcción o rehabilitadas, de protección pública.

CAPÍTULO II

Publicidad e información

Artículo 9. *Veracidad y objetividad en la publicidad e información.*

Toda publicidad e información se ajustará a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, no inducirá a error a los adquirentes y usuarios, ni silenciará datos fundamentales, de conformidad con la Ley 26/1984, de 19 de julio, General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, y el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Artículo 10. *Especificaciones generales sobre el contenido de la publicidad.*

Como mínimo, la publicidad deberá contener las siguientes referencias a:

a) La identificación del promotor y emplazamiento del edificio.

b) La descripción de la vivienda, superficie útil y construida, y, en su caso, de los elementos vinculados a esta.

c) El precio de venta o de arrendamiento y condiciones básicas de financiación.

d) La sujeción a los requisitos establecidos por la legislación aplicable para garantizar las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante.

Artículo 11. *Cómputo de las superficies.*

Los criterios para la medición de las superficies útiles y construidas y los de repercusión de los elementos comunes y otras instalaciones generales de la edificación, se establecerán reglamentariamente.

Artículo 12. *Información para la venta.*

1. Viviendas en primera transmisión.

La información de la oferta para la venta de viviendas en primera transmisión deberá hacer referencia necesariamente a los siguientes aspectos:

a) Datos relativos al promotor y al constructor: nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil o los registros públicos correspondientes.

b) Condiciones económicas: precio total y conceptos que este incluye, indicando si el mismo comprende las tasas, los impuestos y los demás gastos por cuenta del adquirente; pagos aplazados y sus intereses, así como las condiciones para su aplicación; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Características esenciales de la vivienda: plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y memoria en la que se haga referencia a los siguientes extremos: dimensiones referidas a las superficies útiles, construidas y construidas con repercusión de los elementos comunes; cumplimiento de los niveles de calidad que establezca la legislación aplicable, planos y detalles de las características de todas las instalaciones de la vivienda, servicios y características de los anejos y elementos vinculados a la vivienda.

d) Situación jurídica del inmueble: acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; justificación de estar al corriente en el pago de gastos generales de la comunidad de propietarios; garantías constituidas para responder por daños materiales a causa de vicios o defectos de construcción conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

e) Situación administrativa: licencia municipal de edificación, y de ocupación o calificación definitiva si estuviesen terminadas las viviendas, así como información suficiente que acredite estar al corriente de los impuestos, tasas y exacciones que graven la vivienda.

f) Condiciones de uso y mantenimiento: el Libro del Edificio, que reunirá las características y documentación exigidas por la legislación de ordenación de la edificación.

2. Viviendas en segunda o posteriores transmisiones.

Se deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

b) Condiciones económicas: el precio total y conceptos en este incluidos, así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: acreditación de la superficie útil y construida; cuota de participación en su caso; relación de calidades, instalaciones, servicios, anejos y elementos vinculados a la vivienda. Cuando la transmisión de la vivienda se desarrolle en el marco del ejercicio de una actividad profesional o empresarial, deberá tenerse a disposición, además, plano de emplazamiento, plano acotado a escala de la vivienda y plano de las instalaciones previstas de electricidad, agua, saneamiento, calefacción y detalle, en su caso,

de los equipos y aparatos electrodomésticos a instalar, especificando su inclusión o no en la obra.

d) Situación jurídica del inmueble: acreditación de la titularidad registral de la vivienda; estado de cargas y gravámenes de la misma; características esenciales del régimen de propiedad horizontal, en su caso, y justificación de encontrarse al corriente de los pagos a la comunidad de propietarios, en aquellas viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal; garantías por daños materiales por vicios o defectos de construcción cuando las mismas fueran preceptivas, de conformidad con lo establecido por la legislación de la ordenación de la edificación.

e) Situación administrativa: información suficiente que acredite estar al corriente de los impuestos, tasas y exacciones que gravan la vivienda.

f) Condiciones de uso y mantenimiento: de acuerdo con las especificaciones.

Artículo 13. *Información para el arrendamiento.*

Si se trata de oferta de viviendas para su arrendamiento o alquiler, igualmente se informará de las condiciones económicas del mismo, y al menos las relativas al precio de renta, conceptos que incluye, fórmula de revisión, plazo, gastos repercutibles, características físicas de la vivienda, servicios e instalaciones, de conformidad con la legislación de arrendamientos urbanos e información sobre las características del régimen de propiedad horizontal.

CAPÍTULO III

Requisitos para la venta de viviendas

Artículo 14. *Viviendas en proyecto o en construcción.*

1. Cuando la venta de las viviendas se produzca en proyecto o en construcción de las mismas, el vendedor deberá acreditar los siguientes extremos:

a) La disponibilidad de los terrenos, proyecto técnico y licencia de obras.

b) La escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, así como certificación registral en la que consten las cuotas de participación en los elementos comunes y los estatutos de la comunidad de propietarios o proyecto de estatutos de la junta de comunidad de propietarios.

c) Previsión de los plazos de finalización y entrega de las viviendas una vez acabadas.

2. Al finalizar las obras el vendedor facilitará al comprador la documentación prevista en esta Ley para las viviendas terminadas.

3. Los contratos de compraventa se redactarán con cláusulas claras en las que consten como mínimo las condiciones señaladas por la presente Ley en la información para la venta, y los datos acreditativos de los requisitos exigidos por este artículo. Los contratos de viviendas de protección pública contendrán, además, las cláusulas de inserción obligatoria específicas para este régimen, que se determinarán reglamentariamente.

Artículo 15. *Pagos anticipados del precio de la vivienda.*

La percepción por promotores o gestores de cantidades anticipadas a cuenta del precio, en las compraventas de viviendas efectuadas antes de iniciar la construcción o durante la misma, se garantizarán mediante un seguro o aval que indemnice el incumplimiento del contrato, en los términos establecidos por la Ley 57/1968, de 27 de julio (*), y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, sobre Ordenación de la Edificación, que será de aplicación a la promoción de toda clase de viviendas, incluidas las que se realicen en régimen de comunidad de propietarios o sociedad cooperativa.

La garantía constituida se extenderá a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario, y su cobro se domiciliará en la cuenta especial prevista en la referida Ley.

Las administraciones públicas y sus empresas y entidades Autónomas no tendrán la obligación de constituir la garantía prevista en el presente artículo.

En los contratos de compraventa se hará constar la obligación de devolver las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales hasta el momento efectivo de su devolución, para los supuestos de incumplimiento del plazo de inicio o terminación de las obras de construcción o para el caso de no haberse obtenido la licencia de ocupación o, si procede, la cédula de habitabilidad o de calificación definitiva, en el supuesto de que el comprador opta por la resolución contractual, sin perjuicio de los demás pactos lícitos que tengan convenidos. Sin que puedan imponerse al consumidor, en concepto de indemnización o penalización, cuantías superiores a las que se impongan al promotor.

Cuando se trate de viviendas de protección pública de nueva construcción se exigirá, además, la autorización de la administración para percibir cantidades a cuenta, que requerirá la previa obtención de la cédula de calificación provisional y la acreditación mediante certificación registral de la titularidad y libertad de cargas del solar, salvo las constituidas en garantía de devolución de los préstamos cualificados concedidos para la construcción de las viviendas.

También deberán ser garantizadas las cantidades entregadas en concepto de reserva de una vivienda, en los términos que reglamentariamente se establezca.

(*) Téngase en cuenta que esta norma queda derogada, con efectos de 1 de enero de 2016, por la disposición derogatoria 3.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre. Ref. BOE-A-1999-21567. en la redacción dada por la disposición final 3.4 de la Ley 20/2015, de 14 de julio. Ref. BOE-A-2015-7897.

Artículo 16. *Venta de viviendas terminadas.*

En las compraventas de viviendas terminadas de nueva construcción o provenientes de la rehabilitación integral del edificio, se exigirán los requisitos y documentos previstos en los artículos anteriores, salvo lo relativo a los pagos anticipados en periodo de construcción y, además, los siguientes:

a) Las garantías por daños materiales derivadas de vicios y defectos de construcción establecidas en la legislación de ordenación de la edificación.

b) En su caso, el importe de préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones del mismo y los requisitos de subrogación al comprador.

El comprador podrá subrogarse o no en el préstamo del promotor, siendo por cuenta de este los gastos de cancelación cuando el comprador optara por la no subrogación en dicho préstamo.

Los anteriores requisitos señalados en los apartados a) y b) deberán acreditarse en la escritura pública de compraventa.

c) El Libro del Edificio, que recogerá la documentación de la obra ejecutada, conforme se establece en la legislación de ordenación de la edificación.

d) La licencia de ocupación, y en el supuesto de viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitadas, en primera transmisión, la cédula de calificación definitiva.

CAPÍTULO IV

Requisitos para las viviendas objeto de arrendamiento

Artículo 17. *Requisitos.*

Son requisitos para arrendar viviendas, los siguientes:

a) Que la vivienda disponga de la licencia de ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad, y tratándose de viviendas de protección pública de nueva construcción o rehabilitadas, en primera ocupación, la cédula de calificación definitiva, sin perjuicio de la exigibilidad de la licencia de ocupación a efectos de comprobación de la legalidad urbanística por parte de los órganos de la administración local competente.

b) Que el edificio disponga de las acometidas generales de suministros y servicios previstos por la legislación aplicable.

c) La prestación de la fianza, de acuerdo con las determinaciones establecidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

d) Los establecidos específicamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos, bien entendido que se tendrán por no puestas, y por lo tanto serán nulas de pleno derecho, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas que con carácter imperativo establece.

e) Se podrá acceder a la adquisición de una vivienda a través de la formalización del contrato de arrendamiento con opción de compra. Los requisitos aplicables serán los que establece el artículo 16 de esta Ley para la venta de viviendas terminadas, con las determinaciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 18. *Contenido básico del contrato de arrendamiento.*

Los contratos de arrendamiento de viviendas, se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El arrendador deberá facilitar al arrendatario la documentación que autorice la ocupación de la vivienda, bien sea la licencia de ocupación, cédula de habitabilidad o calificación definitiva.

CAPÍTULO V

Fianzas de arrendamientos urbanos

Artículo 19. *Constitución de la fianza.*

1. A la celebración del contrato de arrendamiento de vivienda será obligatoria la exigencia de prestaciones de fianza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.c) de esta Ley.

En los arrendamientos de locales o edificaciones para usos distintos del de vivienda, cuando impliquen también arrendamiento de vivienda, la fianza se exigirá por el importe equivalente a dos mensualidades del alquiler estipulado por la vivienda. Si dicha cuantía no se halla estipulada expresamente en el contrato, la fianza estará constituida por el importe del tres por ciento del valor catastral que el bien inmueble tenga asignado en el momento de celebración del contrato.

2. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza, las entidades públicas de carácter territorial reconocidas por el ordenamiento jurídico, cuando tales pagos hayan de ser satisfechos con cargo a sus respectivos presupuestos.

3. En los suministros de gas, la fianza, cuando sea exigida, será como máximo igual a la cantidad que resulte de aplicar la tarifa corriente a los metros cúbicos que correspondan a la capacidad de medida del contador durante cuarenta horas.

4. En los contratos de suministro de fluido eléctrico y demás contratos, la fianza se regirá por las disposiciones que resulten aplicables a cada caso.

5. Lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del presente artículo resultará aplicable con independencia del número de abonados y la localidad, dentro del ámbito de la Comunidad Valenciana, donde estos tengan su domicilio social.

6. El establecimiento por las partes de cualquier otro tipo de garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del correspondiente contrato, adicional a la fianza, no impedirá la exigencia y depósito de esta.

Artículo 20. *Actualización de la fianza.*

1. No procederá la actualización de la fianza durante los cinco primeros años de duración del contrato, salvo que hubiere lugar en dicho tiempo a la prórroga del arrendamiento, en cuyo caso regirá lo acordado sobre la fianza entre las partes. En ese mismo caso, y a falta de pacto específico, lo acordado sobre la actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

2. El mismo criterio establecido en el apartado anterior será de aplicación en los supuestos de actualización de la fianza durante el periodo de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años.

3. En los demás contratos, en materia de actualización de fianzas se estará a lo que, en su caso, disponga la legislación específica aplicable a cada uno de ellos.

Artículo 21. *Devolución de la fianza.*

Extinguido el contrato, el depositante podrá solicitar la devolución de la fianza en la forma en que se establezca reglamentariamente. A tal efecto, si transcurrido un mes desde la solicitud no se procediera a la devolución de la cantidad depositada, esta devengará el interés legal correspondiente.

Artículo 22. *Ingreso de la fianza sin previo requerimiento.*

Los ingresos de fianzas efectuados fuera de los plazos que se establezcan reglamentariamente, sin mediar requerimiento previo, soportarán un recargo del veinte por ciento, con exclusión de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse pero no de los intereses de demora. No obstante, si el ingreso se efectúa dentro de los tres, seis o doce meses siguientes al término de los plazos voluntarios de ingreso, se aplicará un recargo único del cinco, diez o quince por ciento, respectivamente, con exclusión del interés de demora y de las sanciones que, en otro caso, hubieran podido exigirse, siempre que este último recargo se ingrese voluntariamente con el principal. Este mismo régimen será aplicable a los ingresos por fianzas sujetas al régimen de concierto.

Artículo 23. *Ingreso de las liquidaciones derivadas de fianzas.*

En los casos en los que el recargo por ingreso extemporáneo, y sin previo requerimiento, no se abone simultáneamente con el ingreso del principal, se practicará por la administración tributaria la oportuna liquidación, que deberá ingresarse, en periodo voluntario, en los plazos establecidos en el artículo 20.2 del Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. Los mismos plazos de ingreso serán aplicables a las liquidaciones derivadas de actuaciones inspectoras o de resoluciones sancionadoras.

Artículo 24. *Recaudación en vía de apremio.*

Las liquidaciones de recargos por ingreso fuera de plazo sin previo requerimiento que no se abonen simultáneamente con el principal y las liquidaciones derivadas de actas inspectoras o de resoluciones sancionadoras se podrán recaudar por la vía de apremio, en caso de impago en periodo voluntario, en los términos establecidos por los artículos 91 y siguientes del Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

Artículo 25. *Controversia entre los contratantes.*

Ni la Generalitat ni las entidades de crédito colaboradoras designadas para efectuar en ellas el depósito de las fianzas constituidas podrán resultar afectadas por las controversias y exigencia de responsabilidades que puedan suscitarse entre los contratantes, por causa de arrendamiento.

Artículo 26. *Inspección de fianzas.*

1. Las funciones inspectoras, con el fin de comprobar, investigar y garantizar el exacto cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Ley, corresponderán a la Conselleria competente en materia de Hacienda.

2. Los sujetos obligados a la constitución y depósito de las fianzas y los arrendamientos deberán colaborar con la administración en el desarrollo de las funciones inspectoras, proporcionando cuantos datos y documentos resulten relevantes para fiscalizar el exacto cumplimiento de esta Ley.

3. Comprobado el exacto y total cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley, se extenderá acta de comprobado y conforme.

4. Si se comprobase el incumplimiento de alguna obligación establecida en esta Ley, los servicios de inspección de la Conselleria competente en materia de Hacienda harán la

pertinente propuesta de regularización, extendiendo acta de conformidad si el sujeto obligado, sin perjuicio de su derecho de recurso, acepta regularizar su situación en los términos propuestos, en cuyo caso el importe de las sanciones procedentes se reducirá en un cincuenta por ciento.

5. Si el sujeto obligado no acepta la regularización propuesta, se extenderá acta de disconformidad y se incoará el oportuno procedimiento que concluirá con la resolución que resulte procedente.

Artículo 27. *Registro de Fianzas de Arrendamientos Urbanos.*

1. A los efectos de lo dispuesto en la presente ley, en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, y en el artículo 4, apartado uno, letras j y k de la Ley de la Generalitat 13/1997, de 23 de diciembre, del tramo autonómico del impuesto sobre la renta y restantes tributos cedidos, se crea el Registro de la Generalitat de Fianzas de Arrendamientos Urbanos, con carácter administrativo, que depende del órgano competente en gestión de tesorería, en el que deben ser objeto de inscripción los datos correspondientes a contratos suscritos entre arrendador y arrendatario referentes a inmuebles situados en la Comunitat Valenciana cuyas fianzas deben ser objeto de depósito preceptivo.

2. En el Registro de Fianzas de Arrendamientos Urbanos deben hacerse constar los siguientes datos:

a) La situación del inmueble, con indicación de municipio y dirección completa.

b) El uso al que se destina aquel, indicando si es para vivienda o para uso distinto.

c) La identificación del arrendador y del arrendatario, indicando el nombre y apellidos o razón social y los respectivos números o códigos de identificación fiscal.

d) La fecha de formalización del contrato, así como la de inicio real del pago del alquiler, cuando esta fecha fuera anterior a la de formalización, y el plazo inicial de duración del contrato.

e) La renta pactada.

f) La fecha de depósito de la fianza y la cuantía de esta.

g) Las fechas de las actualizaciones que, en su caso, se produzcan, así como su cuantía.

h) La fecha de cancelación de la fianza, indicando el importe de la cancelación y el beneficiario.

i) Cualquier otra circunstancia que afecte a la fianza, indicando su fecha.

La inscripción de la fianza en el Registro se producirá de oficio por la administración, previa constancia del depósito de la fianza y del cumplimiento de los requisitos que se establezcan reglamentariamente, pudiéndose instar, además, por cualquiera de los contratantes. Asimismo, cuando se devuelva la fianza, se producirá de oficio la cancelación del asiento respectivo.

TÍTULO III

Uso, conservación, mantenimiento y adaptación de la vivienda

CAPÍTULO I

Uso y conservación de la vivienda

Artículo 28. *Obligaciones generales de los propietarios y usuarios.*

Los propietarios y usuarios de las viviendas están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, uso, mantenimiento y seguridad, obligación que alcanzará a las instalaciones y anejos de la vivienda y a los elementos comunes del inmueble.

Asimismo, están obligados a permitir la entrada en la misma en los supuestos de actuaciones para el mantenimiento, conservación o reparación de los elementos comunes del inmueble, consintiendo las servidumbres requeridas para la creación de servicios

comunes de interés general, en las condiciones establecidas por la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 29. *Intervención en elementos comunes.*

La intervención en elementos comunes será necesaria cuando lo exija la adecuada conservación y mantenimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio, que requerirá el correspondiente proyecto, licencia municipal y dirección facultativa en los supuestos que alteren la estructura o fábrica del mismo, de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación de la edificación. De esta intervención habrá de dejarse obligatoriamente constancia en el Libro del Edificio, sin perjuicio de los demás requisitos establecidos por la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 30. *Aseguramiento de los edificios de vivienda.*

1. Es obligatorio que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y por daños a terceros. La comunidad de propietarios deberá suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble.

En el caso de edificios calificados de promoción pública y en el de edificios en los que existan viviendas integrantes del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, en los que la misma ostente en propiedad un porcentaje igual o superior al 50 % de los inmuebles que constituyan la comunidad de propietarios, los citados seguros tendrán carácter potestativo.

2. Las comunidades de propietarios que hayan constituido el fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación del edificio de viviendas, o que con cargo al mismo hayan suscrito un contrato de seguro que cubra los daños causados en el edificio por riesgos extraordinarios, o un contrato de mantenimiento previamente del inmueble y sus instalaciones generales, gozarán de preferencia para la obtención de ayudas públicas a la rehabilitación, conservación y mantenimiento de los mismos.

CAPÍTULO II

Obras de adecuación en la vivienda y el edificio

Artículo 31. *Realización de obras de adecuación.*

1. La adecuación de inmuebles destinados a vivienda tendrán por objeto llevar a cabo las obras de transformación necesarias para que, tanto las viviendas como los elementos y servicios comunes del edificio, garanticen la accesibilidad y circulación de personas con movilidad y comunicación reducidas.

2. Se considerarán también obras de adecuación las requeridas para dotar a los inmuebles de viviendas de la infraestructura común a los servicios de telecomunicación, y aquellas otras que sean preceptivas para la adaptación a la normativa vigente.

Artículo 32. *Impulso de la administración.*

Las administraciones favorecerán las obras de adecuación para personas con movilidad y comunicación reducidas y las de adaptación a la normativa vigente, estableciendo las medidas de fomento que se regularán reglamentariamente.

CAPÍTULO III

De la inspección técnica periódica de los edificios y la actuación de la administración

Artículo 33. *Planes de actuación.*

La Generalitat, de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística en su caso, podrá establecer Planes de actuación en colaboración con los ayuntamientos y otras entidades, que permitan elaborar censos sobre el estado de las edificaciones y medidas de apoyo para la inspección técnica y periódica de inmuebles destinados a viviendas.

Artículo 34. *Inspección periódica.*

La Generalitat podrá establecer las medidas que considere adecuadas para, en función de las características socioeconómicas de los propietarios, posibilitar la realización de las inspecciones técnicas periódicas obligadas por la legislación urbanística, que se instrumentarán directamente o mediante Convenios con ayuntamientos y otras entidades.

Los propietarios de edificios de viviendas catalogados o de antigüedad superior a cincuenta años que promuevan actuaciones de rehabilitación conforme a las medidas de fomento que se establezcan estarán obligados a aportar certificación expedida por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación al menos cada cinco años. Los resultados de la inspección se consignarán en un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Se dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Artículo 35. *Actuación de la administración.*

Las administraciones deberán velar por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y usuarios en cuanto a mantenimiento, conservación e inspección técnica periódica.

Los ayuntamientos, mediante ordenanza municipal, podrán condicionar la expedición de las correspondientes licencias de obras y de ocupación a la previa realización de las inspecciones a que se refiere el artículo anterior.

CAPÍTULO IV

Rehabilitación de viviendas y edificios

Artículo 36. *Concepto de rehabilitación. Rehabilitación urbana.*

1. La rehabilitación de viviendas tiene por objetivo la recuperación del parque inmobiliario residencial existente, de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción.

2. Se considerarán actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas las que tengan por objeto la adecuación funcional, estructural, de habitabilidad, y en su caso las obras de adecuación a las que se refiere el artículo 31.

3. La rehabilitación se extenderá a la recuperación de la ciudad existente, especialmente en las áreas más degradadas, y en este sentido también tendrán la consideración de obras de rehabilitación urbana la adecuación del equipamiento comunitario primario, entendido este como el constituido por los espacios libres, viales, e infraestructuras al servicio de las viviendas, así como la adecuación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 37 bis. *Rehabilitaciones en materia de accesibilidad o reducción de la demanda energética.*

1. Las autorizaciones administrativas o, en su caso, las declaraciones responsables de obras para la rehabilitación de edificaciones preexistentes, podrán comportar la autorización para ocupar, mientras subsista la edificación, de suelos reservados a dotaciones públicas o terrenos privados inedificables que sean indispensables para instalar ascensores u otros elementos relacionados con la accesibilidad de las personas, o para reducir como mínimo el 30 % de la demanda energética anual destinada a la calefacción o refrigeración del edificio de acuerdo con lo que establece la legislación en materia de suelo, o que de la actuación se

obtenga una reducción de al menos un 30 % del consumo de energía primaria no renovable referida a la certificación energética, siempre que:

a) Sea inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

b) No se perjudique sensiblemente la funcionalidad del sistema urbanístico afectado o las condiciones de ventilación, soleamiento y vistas de las edificaciones vecinas.

En estos supuestos no será necesaria la modificación del planeamiento urbanístico.

2. Se considerará que las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación y dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad, centralización de instalaciones, sostenibilidad o habitabilidad, incluyendo la incorporación de nuevos espacios exteriores a las viviendas, no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes.

3. Las citadas obras podrán ser ejecutadas mediante el título habilitante de la declaración responsable prevista en el artículo 69 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas en relación con el artículo 233 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda de la Generalitat Valenciana.

No obstante, cuando por motivos de protección del patrimonio histórico-artístico las obras sean consideradas de trascendencia patrimonial a los efectos de lo previsto en el artículo 36 de Ley 4/1998 de 13 de julio de patrimonio cultural valenciano precisarán de su tramitación mediante el título de la licencia de intervención prevista en el artículo 236 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Artículo 38. *Intervención de la administración.*

Los ayuntamientos podrán dictar órdenes de ejecución para llevar a cabo obras de rehabilitación, conforme a la legislación específica aplicable.

Así mismo, acordarán la constitución del Registro Municipal de edificios a rehabilitar a los efectos previstos en su caso por la legislación urbanística vigente.

Artículo 38 bis. *La conservación y la rehabilitación como instrumentos para garantizar el derecho a la vivienda.*

El fomento de la conservación y la rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial es objeto de la actuación prioritaria de la Generalitat Valenciana y los entes locales con el objetivo de garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 38 ter. *La expropiación o la ocupación temporal en edificios en régimen de propiedad horizontal.*

1. Si las obras, instalaciones o implantación de usos que deben realizarse en inmuebles en régimen de propiedad horizontal para cumplir el deber de conservación y rehabilitación hacen necesaria la expropiación total o parcial por incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación o la ocupación temporal de elementos privativos o comunes para la realización de obras para la conservación o rehabilitación de dichos elementos por el tiempo que duren las actuaciones, las personas interesadas a instancia de parte o los ayuntamientos y la Generalitat Valenciana de oficio podrán incoar un expediente a tal fin. En todo caso deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

2. El proyecto que incluye la previsión de la expropiación debe contener un informe técnico, el análisis de la declaración de obra nueva según las inscripciones previstas en el Registro de la Propiedad y una memoria que acredite y concrete la necesidad de ocupación definitiva o temporal. La citada memoria debe analizar las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe una alternativa menos gravosa para los derechos de propiedad.

La aprobación del proyecto llevará implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados.

3. La tramitación del expediente debe ajustarse al procedimiento establecido a través del procedimiento de tasación conjunta previsto en el art. 112 del Decreto legislativo 1/2021, de

18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

4. En actuaciones de regeneración urbana podrá pactarse con la persona propietaria el pago del justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

Artículo 38 quater. *Declaración de inhabitabilidad.*

1. En los casos de infravivienda, así como en los supuestos en que la utilización de una vivienda o alojamiento suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas, o cuando se incumplan las condiciones de habitabilidad que reglamentariamente se determinen, y sin perjuicio de la adopción por parte del ayuntamiento correspondiente de las medidas urgentes de desalojo y aseguramiento que resulten procedentes, la Administración municipal podrá declararlos inhabitables, en el marco de la acción protectora prevista en el artículo 29.1 la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana y en el apartado 2 siguiente. La declaración podrá hacerse tanto con carácter provisional y cautelar como con carácter permanente.

2. La declaración de inhabitabilidad, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, conllevará la necesaria adopción de las medidas de intervención que resulten procedentes, con prioridad de las de fomento, rehabilitación y ayuda, para que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble, pudiendo seguirse con la emisión de órdenes de ejecución, o declaración, en su caso, de ruina e incluso expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de la función social. Se respetará, en todo caso, el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda en los términos de la presente ley y normativa que se dicte en su desarrollo.

3. Cuando la declaración de inhabitabilidad se adopte con carácter cautelar o temporal, por razones de insalubridad que puedan resolverse con simples labores de limpieza y retirada de residuos, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a los servicios sociales y en apoyo de estos, el ayuntamiento correspondiente, con la autorización judicial pertinente, podrá ordenar la entrada domiciliaria y la realización de las mencionadas labores con cargo a las personas responsables de la referida situación.

Artículo 38 quinquies. *Expropiación en áreas de regeneración urbana integrada.*

1. A propuesta de los ayuntamientos, la conselleria competente en materia de vivienda, en el marco de las previsiones del Plan de recuperación, transformación y resiliencia, previsto en el Real decreto 853/2021, de 5 de octubre, podrán delimitar áreas de regeneración urbana integrada de barrios y centros históricos.

Las citadas áreas de regeneración urbana integrada llevarán implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos.

2. El acuerdo de delimitación puede comportar:

a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas.

b) La obligación de conservación y rehabilitación de todos o algunos de los inmuebles incluidos en el área delimitada.

c) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área.

d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación.

Artículo 38 sexies. *Viabilidad económica.*

La ordenación y ejecución de las actuaciones previstas en este capítulo, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la

misma, para las personas propietarias incluidas en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Análisis de la repercusión de las ayudas y subvenciones públicas procedentes de la Generalitat y de los fondos de la Unión Europea.
b) Aportaciones de los municipios en los que se realice la actuación.
c) En su caso, aportaciones de particulares.
d) Colaboración público-privada en el marco de la gestión y suministro de servicios urbanísticos.

Artículo 38 septies. *Actuaciones de rehabilitación en supuestos especiales.*

1. En actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas donde se acrediten o aprecien especiales circunstancias de carácter social, valor patrimonial o vulnerabilidad, la administración local o autonómica, o las entidades integrantes de su sector público instrumental, podrán actuar como agente de la rehabilitación público conforme a lo previsto en el título VI, en caso de incumplimiento de los propietarios del deber de rehabilitar.
2. En aquellos casos en que la administración actúe como agente de la rehabilitación público de edificios o viviendas donde se acrediten o aprecien especiales circunstancias de carácter social, valor patrimonial o vulnerabilidad, deberá suscribirse un convenio con la comunidad de personas propietarias en el que se detallarán las funciones que deberá realizar la administración o entidad pública, previa autorización mediante acuerdo adoptado en el marco de la Ley de propiedad horizontal.
El convenio deberá incluir en su caso la necesidad de ocupación temporal de los elementos comunes y privativos para la correcta ejecución de las obras de rehabilitación.
3. La declaración del incumplimiento de las órdenes de ejecución derivadas del deber de rehabilitar que afecten a inmuebles en los que se acrediten especiales circunstancias de vulnerabilidad o de carácter patrimonial o social, habilitará a la administración actuante para que en virtud del procedimiento de ejecución subsidiaria pueda realizar por cuenta de la propiedad todas y cada una las actuaciones previstas en el apartado anterior, previo cumplimiento de los artículos 97 y 99 de la ley 39/2015, de 1 de octubre.
4. El importe de los gastos de las actuaciones de rehabilitación que, en su caso, deban sufragar las personas propietarias tendrán la naturaleza de ingreso de derecho público a los efectos de su recaudación por parte de los organismos públicos correspondientes.

TÍTULO IV

Fomento público y prestación directa de la vivienda

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 39. *Competencias de la Generalitat.*

La Generalitat podrá establecer planes de vivienda propios o medidas de desarrollo que complementen la legislación básica estatal en esta materia, pudiendo a tal efecto y para su viabilidad, suscribir Convenios con cualquier tipo de entidades públicas, entidades sin ánimo de lucro o privadas y con entidades financieras o de crédito, en las condiciones que se determinen, de acuerdo con la legalidad vigente.
Estas medidas estarán dirigidas a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada mediante la articulación de políticas de integración e inclusión social que contemplen la accesibilidad a la vivienda, prestando especial atención al primer acceso a la vivienda, la integración de personas con capacidades reducidas, tanto físicas como psíquicas y sensoriales, la posibilidad de ofrecer el disfrute de la vivienda por familias y personas con menores recursos económicos, la integración de los inmigrantes y de colectivos especialmente necesitados o con problemática específica. En el marco de estos objetivos las líneas concretas de actuación podrán ser abordadas desde una perspectiva de

necesidad individualizada tanto como desde un enfoque amplio en cuanto a la necesidad de actuar en un entorno determinado que garantice una plena integración social.

Artículo 40. *Viviendas de protección pública y demás actuaciones protegidas.*

1. Por la presente Ley se establece el régimen de viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

El régimen de financiación, uso, conservación, aprovechamiento y sancionador se regirá por esta Ley y por sus normas de desarrollo.

2. La Generalitat está facultada para establecer limitaciones del precio de venta y renta, de superficie, de destino, que queda restringido a la vivienda principal salvo en los supuestos de ayudas objetivas que reglamentariamente se establezcan, y cuantas otras se consideren ajustadas para el cumplimiento de la finalidad social de este tipo de viviendas.

La Generalitat podrá definir reglamentariamente actuaciones protegidas en materia de vivienda de nueva construcción, de vivienda usada, rehabilitación o suelo, regulando las características de las correspondientes medidas de fomento que se puedan establecer en cada momento.

En el ámbito de la legislación urbanística, la Generalitat podrá elaborar los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios, y las medidas pertinentes para crear reservas de suelo residencial con destino preferente a la construcción de viviendas de protección pública.

Asimismo, reglamentariamente se establecerán medidas que limiten la disposición de las viviendas adquiridas, promovidas o rehabilitadas con ayudas públicas, así como las oportunas para que dichas limitaciones queden inscritas en el registro de la propiedad.

3. Se considerará sobreprecio la percepción de cualquier cantidad que supere los límites del precio de venta y renta que se establezcan, aunque sea a título de depósito, anticipos no autorizados, reservas de vivienda, prima o precio por opción de compra o venta, abono de mejoras o modificaciones autorizadas o no, contrato conjunto o separado con muebles, o de cuotas por prestación de servicios no autorizados, o por cualquier otro título.

Las enajenaciones en propiedad o en uso de locales u otras dependencias con precio libre a los adquirentes o usuarios de las viviendas con protección pública de una promoción, se considerará sobreprecio por fraude de ley, salvo que los órganos competentes de la administración las autorice justificada y motivadamente.

CAPÍTULO II

Protección pública de la vivienda

Artículo 41. *Protección del acceso al uso y disfrute de la vivienda.*

La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas establecerán las medidas adecuadas para poder garantizar el derecho al acceso, uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de las unidades familiares y las personas en función de las necesidades, y de sus características socioeconómicas y culturales.

Estas medidas serán las necesarias para posibilitar el mejor equilibrio entre una oferta de viviendas asequibles y la capacitación económica de la demanda, de acuerdo con sus circunstancias socioeconómicas y personales, para facilitar el acceso al disfrute de la vivienda.

Artículo 42. *Medidas de fomento.*

1. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán establecer cuantas medidas de fomento se consideren apropiadas para incentivar las actuaciones protegidas en materia de vivienda.

A tal efecto, estas medidas podrán referirse a la promoción, el acceso y rehabilitación de viviendas, facilitando la financiación adecuada, y con carácter complementario, a los entornos y equipamientos urbanos.

2. La Generalitat y las entidades locales podrán establecer exenciones y bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

3. El incumplimiento de las condiciones generales para acceder a la financiación cualificada dará lugar al reintegro de los beneficios obtenidos, incrementados con los intereses legales desde su percepción, sin perjuicio de las sanciones que correspondan conforme a la legislación aplicable.

4. La Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán convenir programa de intervención en áreas urbanas con la finalidad de coadyuvar a la regeneración y rehabilitación, y adecuar la oferta de vivienda para facilitar su acceso a los ciudadanos.

Sin perjuicio de la obligación de destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, podrán dedicarse, además de a las finalidades previstas en la legislación urbanística, y con independencia de los requisitos exigidos por aquella, a inversiones en urbanización, espacios públicos y a rehabilitación, renovación y regeneración urbana, en los ámbitos referidos en el párrafo anterior, de acuerdo, en este último caso, con la normativa autonómica aplicable.

Igualmente, podrán aplicarse a la adquisición de suelo para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras y otras finalidades en desarrollo del planeamiento urbanístico y territorial.

Artículo 43. *Concepto de vivienda de protección pública.*

La vivienda de protección pública es aquélla cuyo precio máximo de venta y renta y superficie útil máxima se definan reglamentariamente, reúna los requisitos establecidos por esta Ley y sus normas de desarrollo, esté destinada a usuarios con un nivel de ingresos limitados, sea susceptible de ayudas públicas, y se califique o reconozca como tal por la administración competente. Cuando las referidas ayudas públicas consistan en el acceso a préstamos específicos, su subsidiación, o ayudas o subvenciones públicas directas contempladas en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares, las viviendas se destinarán necesariamente a domicilio habitual y permanente.

Reglamentariamente se establecerán las medidas que se consideren adecuadas para la concreción de las medidas de fomento, pudiéndose, siempre motivadamente, primar determinadas actuaciones bien justificadas por razones sociales, por el interés patrimonial de las edificaciones o aquellas otras que por circunstancias de carácter excepcional se puedan justificar.

Artículo 44. *Promotores y destinatarios.*

1. Podrán ser promotores de viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

Únicamente podrán ser usuarios de las viviendas de protección pública las personas físicas.

2. Podrán ser propietarios de las viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Artículo 45. *Extensión de la protección pública.*

1. La protección pública se podrá extender a otros elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes a la misma: garajes, anejos, trasteros y otros locales asimilados, lo que se regulará reglamentariamente.

2. La protección pública podrá alcanzar también a:

a) La creación y adquisición de suelo residencial y a los terrenos y obras de urbanización necesarias para llevar a cabo la construcción.

b) La adquisición de edificios para su rehabilitación.

c) La adquisición de viviendas nuevas o usadas.

d) La rehabilitación de viviendas y edificios.

e) Las actuaciones que contribuyan al ahorro energético o a la conservación o rehabilitación del medio ambiente en la construcción de las viviendas.

f) Las viviendas de integración social dirigidas a colectivos específicos.

g) Las viviendas tuteladas, de tipología especial o alojamientos destinados a otros colectivos por razones de interés social.

h) Las edificaciones, instalaciones y servicios complementarios de carácter dotacional en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 46. *Calificación de las viviendas de protección pública.*

1. La calificación provisional es el acto administrativo por el que una actuación protegida en materia de vivienda se incorpora al régimen de protección pública, quedando sujeta a las limitaciones y beneficios previstos en esta Ley y en las normas de desarrollo.

El plazo de duración del régimen de protección pública y el procedimiento de descalificación se determinará reglamentariamente.

2. La calificación definitiva es el acto administrativo por el que una actuación protegida en materia de vivienda queda incorporada, con efectos plenamente consolidados al régimen de protección pública, y faculta para dar al uso las viviendas y para la contratación de los servicios correspondientes: energía eléctrica, agua, telecomunicaciones y otros.

3. La calificación permanente supone la incorporación al régimen de protección pública de toda edificación, vivienda o suelo residencial adquirido por la Generalitat, a todos los efectos y sin límite temporal. Dicha calificación se realizará automáticamente en los casos expresamente previstos en la ley, o mediante acto administrativo expreso en el resto de supuestos.

La protección alcanzará a los elementos y supuestos recogidos en el artículo 45 de esta ley y concretará el régimen de uso, las formas de acceso, limitaciones y demás condiciones que resulten de aplicación, las cuales se determinarán por disposición reglamentaria.

La referida calificación podrá acordarse aun cuando ello suponga un cambio del régimen de protección vigente al tiempo de la adquisición.

4. El procedimiento para la solicitud de calificación de viviendas de protección pública se desarrollará reglamentariamente y podrá presentarse por la persona promotora ante el servicio territorial competente en materia de vivienda de la provincia en la que se desarrolle la actuación protegida.

La solicitud de calificación podrá presentarse con visado de garantía por colegio profesional o certificado de conformidad emitido por una entidad colaboradora de la administración (ECUV) inscrita en el registro correspondiente de conformidad con su normativa reguladora, sin perjuicio de las potestades de verificación, comprobación e inspección propias de la administración.

Las solicitudes de calificación presentadas con visado de garantía por colegio profesional o certificado de conformidad emitido por una entidad colaboradora de la administración (ECUV) no requerirán informe técnico por parte del servicio territorial competente en materia de vivienda, procediéndose, una vez verificado por este el cumplimiento del contenido mínimo del certificado, a la emisión de la correspondiente resolución de concesión de la calificación.

El contenido mínimo del visado de garantía por colegio profesional se ajustará al contenido del certificado de conformidad emitido por una entidad colaboradora de la administración (ECUV) para las solicitudes de calificación provisional y definitiva, que se establecerá mediante el correspondiente desarrollo reglamentario.

Artículo 47. *Responsabilidad objetiva en las viviendas de protección pública.*

Los promotores de viviendas de protección pública prestarán las garantías por daños materiales que se ocasionen por vicios o defectos de construcción, en el ámbito de la responsabilidad civil regulada por la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 48. *Régimen de uso de las viviendas de protección pública.*

Las viviendas de protección pública podrán ser destinadas a venta, uso propio, arrendamiento u otras formas de explotación justificadas por razones sociales.

Artículo 49. *Contratación de las viviendas de protección pública.*

Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección pública incluirán las cláusulas de inserción obligatoria, que reglamentariamente se determinen, y habrán de presentarse ante la administración para su correspondiente visado.

Artículo 50. *Derechos de adquisición preferente de la Administración.*

1. La Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de todas las viviendas de protección pública y sus anejos, de acuerdo con la ley, en tanto se mantenga dicha calificación. El ejercicio de los citados derechos se ajustará a las condiciones y el procedimiento señalado en esta ley.

2. Los derechos de adquisición preferente serán de aplicación a las segundas y sucesivas ventas, incluidas las derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial, de viviendas de protección pública y sus anejos.

Se exceptúan las transmisiones realizadas en el ámbito de un procedimiento concursal ya sea en la fase de convenio o ya sea en la fase de liquidación, así como las transmisiones efectuadas en cumplimiento de un acuerdo extrajudicial de pagos.

3. La Generalitat será titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las ventas efectuadas durante todo el período de vigencia del régimen de protección que corresponda, a contar desde la calificación definitiva.

4. La Generalitat ejercitará los derechos de tanteo y retracto con cargo a sus presupuestos y en el supuesto de las viviendas de promoción pública y sus anejos lo hará a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo o quien asuma sus competencias.

5. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente, el precio de adquisición de las viviendas de protección pública será el que se hubiere fijado para la transmisión objeto de tanteo o de retracto.

El precio de adquisición de las viviendas de protección pública no podrá superar en ningún caso el precio máximo legalmente establecido en los casos de viviendas protegidas sujetas a dicha limitación. Si el precio fijado fuera superior al precio máximo legalmente establecido, la Generalitat podrá ejercitar los derechos de tanteo y de retracto por este último precio.

Artículo 51. *Ejercicio del derecho de tanteo.*

1. Todas las personas propietarias de viviendas de protección pública deberán notificar al servicio territorial competente en materia de vivienda, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de venderlas especificando los siguientes datos:

a) Datos de la persona titular o personas titulares de la vivienda objeto de transmisión.

b) Datos de identificación de la vivienda y, en su caso, de sus anejos, incluyendo el estado de cargas y estado de ocupación.

c) Precio de la transmisión y forma de pago proyectada.

d) Datos de la persona interesada en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la vivienda.

e) Cualquier otra condición esencial de la venta.

Los efectos de la notificación caducarán a los seis meses contados desde la fecha de su recepción por la Administración. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrá requerir a la persona transmitente para que la subsane en el plazo de diez días hábiles, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. El derecho de tanteo podrá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del día siguiente a aquél en que se haya producido la recepción de la notificación correctamente formulada. Transcurrido ese plazo sin que la Generalitat haya ejercitado el tanteo, se entenderá que renuncia al mismo. La Generalitat podrá comunicar a la persona transmitente, antes de que finalice el plazo, su renuncia a ejercer el derecho de tanteo.

Con el objeto de colaborar en el ejercicio del derecho de tanteo, la persona titular de la vivienda sujeta a tanteo facilitará, cuando así fuere requerida en el marco de la ley, el acceso

a la misma para que la Generalitat pueda valorar su interés. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona titular de la vivienda hasta el día en que se produzca el acceso efectivo a la misma o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en el Registro General de la conselleria competente en materia de vivienda la comunicación de la persona titular en la que se indiquen y justifiquen las causas que lo impiden. El incumplimiento del deber de colaboración comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en el título V de la presente ley.

3. El derecho de tanteo se ejercitará mediante resolución de la dirección general competente en materia de vivienda dictada al efecto, la cual se notificará de forma fehaciente a la persona transmitente, procediéndose al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la mencionada notificación, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores. Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al pago del precio, se entenderá que la Administración renuncia al tanteo por razones de interés público y dictará resolución revocando aquella por la que ejercitó el derecho de tanteo, quedando así el transmitente en libertad para vender en las mismas condiciones comunicadas durante un nuevo plazo de seis meses.

Si la Administración no dictara ese acto revocatorio, el transmitente podrá solicitar dicha resolución. Transcurrido un mes desde esa solicitud sin contestación expresa por parte de la Administración se entenderá dictada esa revocación por silencio administrativo. En este caso, el plazo de seis meses para transmitir se computará desde que se entienda dictado el acto revocatorio.

Artículo 52. *Ejercicio del derecho de retracto.*

1. Las personas adquirentes de viviendas de protección pública deberán notificar a la conselleria competente en materia de vivienda, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la adquisición efectuada en el plazo de quince días naturales a contar desde la misma, indicando las condiciones en que se haya efectuado mediante entrega de copia del documento en que se hubiera formalizado.

Si la enajenación de la vivienda se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o de realización patrimonial extrajudicial, el organismo que realice la adjudicación o funcionario que la autorice, deberá notificarlo a la conselleria competente en materia de vivienda en el plazo de tres días hábiles. La notificación consistirá en la remisión de una copia del testimonio del decreto firme de adjudicación de la vivienda o de la certificación de adjudicación o de una copia simple del documento en que se hubiera formalizado, según corresponda. La notificación deberá contener, en todo caso, el precio y la identificación de la persona adjudicataria, a quien se advertirá que se cursa la notificación a fin de que pueda acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el régimen que resulte de aplicación. Dicha acreditación no será exigible si resultara adjudicataria la persona titular del préstamo o crédito objeto de reclamación, en cuyo caso se le advertirá de las condiciones de uso y transmisión de la vivienda protegida si la Generalitat decidiera no ejercitar el derecho de retracto.

Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrá requerir para que se subsane en el plazo de diez días hábiles, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de retracto.

2. La Generalitat podrá ejercer el derecho de retracto en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se le haya realizado la notificación prevista en el artículo precedente.

b) Cuando se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos.

c) Cuando se haya producido la transmisión después de haber caducado la notificación o antes de que transcurra el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

d) Cuando se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las notificadas.

e) Cuando la transmisión se produzca como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o de realización patrimonial extrajudicial de la vivienda.

3. Este derecho se ejercitará en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el día siguiente a aquel en que se haya producido la recepción de la notificación correctamente

formulada. Si no se realiza la notificación, el plazo de sesenta días se contará desde que la Generalitat tuviera conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

Notificada la transmisión, con el objeto de colaborar en el ejercicio del derecho de retracto, la nueva persona titular de la vivienda sujeta a retracto facilitará, cuando así fuere requerida en el marco de la ley, el acceso a la misma para que la Generalitat pueda valorar su interés. El plazo de sesenta días naturales para el ejercicio del derecho de retracto se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona adquirente de la vivienda hasta el día en que se produzca el acceso efectivo a la misma o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en el Registro General de la conselleria competente en materia de vivienda la comunicación de la persona titular en la que se indiquen y justifiquen las causas que lo impiden. El incumplimiento del deber de colaboración comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en el título V de la presente ley.

4. Transcurrido el plazo previsto para el ejercicio del retracto conforme a los apartados anteriores sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho, se entenderá renunciado el ejercicio del mismo respecto de la transmisión notificada.

La Generalitat podrá comunicar a la persona adquirente, antes de que finalice el plazo, su voluntad de no ejercer el derecho de retracto.

5. El derecho de retracto se ejercitará mediante resolución de la dirección general competente en materia de vivienda dictada al efecto, la cual se notificará de forma fehaciente a la persona adquirente, procediéndose al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la mencionada notificación, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores. Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al pago del precio, se entenderá que la Administración renuncia al retracto por razones de interés público y dictará resolución revocando aquella por la que ejercitó el derecho de retracto.

Si la Administración no dictara ese acto revocatorio, el adquirente podrá solicitar dicha resolución. Transcurrido un mes desde esa solicitud sin contestación expresa por parte de la Administración se entenderá dictada esa revocación por silencio administrativo.

Artículo 53. *Especiales deberes de colaboración de organismos y funcionarios públicos.*

1. Los notarios exigirán, para autorizar escrituras que documenten la transmisión de una vivienda de protección pública, que se acredite por la persona transmitente la notificación a la conselleria competente en materia de vivienda de la decisión de vender, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo o la renuncia de la Generalitat si éste no hubiera vencido, circunstancias que deberán constar en las correspondientes escrituras.

La concesión del correspondiente visado conforme a la legislación de vivienda de protección pública, que se incorporará a la escritura, implicará no solo el cumplimiento de los requisitos necesarios para la venta por la persona transmitente y adquirente en materia de tanteo y retracto, sino también el cumplimiento de las preceptivas notificaciones, así como la renuncia por parte de la Generalitat al ejercicio de dichos derechos.

2. Para inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente la transmisión de una vivienda de protección pública, los registradores exigirán que las escrituras cumplan con los requisitos previstos en el apartado anterior o, cuando proceda el derecho de retracto, que se acredite la notificación a la conselleria competente en materia de vivienda efectuada por la persona adquirente o por el organismo que realice la adjudicación o funcionario que la autorice, a que se refiere el artículo 52 anterior, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de retracto o la renuncia de la Generalitat si éste no hubiera vencido.

Artículo 53 bis. *Ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona.*

1. La Generalitat podrá ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de un ente local o cualquier ente del sector público institucional autonómico o local con competencias en materia de vivienda.

2. La Generalitat podrá, así mismo, ejercer los derechos a favor de entidades sin ánimo de lucro que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad, a

favor de personas que hubieren consolidado un derecho subjetivo con respecto a la vivienda, y a favor de personas inscritas en el registro de demandantes de vivienda de protección pública. En este último caso, deberá respetarse el orden establecido conforme a los criterios de adjudicación de viviendas y la persona a cuyo favor se ejercite el derecho deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos socioeconómicos que estuvieren establecidos. A los efectos de esta norma, se entenderá que una persona tiene un derecho subjetivo respecto de una vivienda cuando exista una situación posesoria que satisfaga sus necesidades vitales y que cumpla con la función social de la vivienda.

3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de esta, así como el abono del precio a la persona transmitente o cualquier otro gasto análogo derivado, directa o indirectamente, de la transmisión. La actuación de la Generalitat se limitará al ejercicio fehaciente del derecho conforme a lo establecido en la ley, indicando expresamente que se ejerce el derecho a favor de tercera persona.

4. La tercera persona beneficiaria se someterá a los criterios que establezca la Generalitat respecto del destino de la vivienda y, en particular, al régimen de protección que resulte de aplicación.

5. El documento público en el que se formalice la transmisión de propiedad resultante del ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona hará constar el régimen de protección establecido para las viviendas del patrimonio público de la Generalitat, lo cual deberá reflejarse en la respectiva inscripción registral.

Artículo 53 ter. *Cesión de los derechos de adquisición preferente a los municipios.*

1. La Generalitat podrá ceder los derechos de adquisición preferente al municipio donde radique la vivienda objeto de tanteo o retracto, que podrá ejercerlos directamente o a través de cualquier ente del sector público institucional en quien hubiera delegado las competencias en materia de vivienda.

2. La cesión de los citados derechos se formalizará mediante la firma de un convenio en el que se determinarán las condiciones de la cesión y, en especial, las relativas al destino de los inmuebles y a los criterios para su adjudicación.

En todo caso, la Generalitat se reservará la preferencia en el ejercicio de estos derechos. Sin perjuicio de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, cuando así proceda, la conselleria competente en materia de vivienda remitirá al decanato del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana y al Colegio Notarial de València el texto de los convenios celebrados.

3. Si la Generalitat no comunicara al municipio cesionario, en el plazo de diez días naturales, el ejercicio de su preferencia, los derechos de adquisición preferente se entenderán cedidos al municipio con quien se hubiese suscrito el convenio, que podrá ejercitarlos de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley.

No obstante, si el municipio decidiere no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrá en inmediato conocimiento de la conselleria competente en materia de vivienda, quien podrá ejercitarlos de manera subsidiaria.

4. La Administración o entidad cesionaria que ejercite los derechos de adquisición preferente asumirá íntegramente los gastos que genere la transmisión, así como el abono del precio a la persona transmitente o cualquier otro gasto análogo derivado, directa o indirectamente, de la transmisión.

5. Las viviendas y sus anejos adquiridos por los municipios mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente cedidos conforme a este artículo se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, quedando incorporadas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal, y sujetas a los derechos de adquisición preferente a favor de la Generalitat. Dichas circunstancias se harán constar en el documento público en el que se formalice la adquisición y en su inscripción registral.

6. La cesión de los derechos de adquisición preferente a favor de los municipios queda limitada al primer ejercicio de cualquiera de los citados derechos en relación con cada vivienda, sin perjuicio de que el segundo o sucesivo ejercicio del mismo pueda ser también objeto de cesión.

CAPÍTULO III

Promoción pública y prestación directa de la vivienda

Artículo 54. *Promoción pública de viviendas.*

1. La promoción pública de viviendas es una actuación sin ánimo de lucro, dirigida a facilitar el disfrute de vivienda para familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción, rehabilitación, o adquisición de viviendas ya existentes, en las modalidades que se señalan y cuya concreción se determine reglamentariamente por la Generalitat.

El destino de las viviendas tendrá por objeto la venta, el arrendamiento u otras formas de explotación de dichas viviendas justificadas por motivos de carácter social.

2. Modalidades de promoción pública:

a) La Promoción Pública Directa es la efectuada sin ánimo de lucro por la Generalitat y entidades locales, directamente por cada una, o mediante Convenios entre las citadas Administraciones.

b) La Promoción Pública Instrumental es la efectuada sin ánimo de lucro por las entidades autónomas y empresas públicas dependientes de la administración Autonómica y Local.

c) Se considerará Promoción Pública Asimilada la efectuada por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales destinada a operaciones especiales de integración social con las autorizaciones, control y seguimiento de la Generalitat, y con las características, condiciones y ayudas que se regulen reglamentariamente.

Artículo 55. *Promoción pública de suelo.*

La Generalitat, directamente o mediante Convenios con las entidades locales, entidades autónomas y empresas públicas de ambas administraciones, podrá adquirir y preparar suelo con destino preferente a la promoción de viviendas con protección pública y la formación de patrimonios públicos de suelo y regulación del uso del derecho de superficie.

Igualmente la Generalitat podrá establecer Convenios o crear sociedades instrumentales para la promoción de suelo destinado preferente a viviendas con algún tipo de protección pública y/o la promoción de estas.

Asimismo, la Generalitat podrá suscribir Convenios con los ayuntamientos para que en el sistema de selección de los Programas de Actuación Integrada se priorice a los promotores que propongan suelo destinado a promociones de protección pública o parcelas con derecho de superficie, incluyan viviendas destinadas a alquiler, o cualquier otra medida que impulse la promoción de actuaciones protegidas en sus distintas modalidades.

Artículo 56. *Programación de las viviendas de promoción pública.*

1. La Generalitat podrá establecer programas para la promoción de nueva construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda, directamente o concertadas con otros Entes públicos territoriales, entidades sin ánimo de lucro, promotores públicos, y empresas de capital íntegramente público, de acuerdo con las modalidades establecidas.

2. La Generalitat coordinará con otras administraciones la gestión de actuaciones de vivienda devenidas de situaciones de emergencia, realojos por operaciones urbanísticas, catástrofes, acciones integrales en zonas urbanas, y situaciones asimiladas.

Artículo 57. *Adjudicación y gestión del patrimonio público de vivienda.*

1. Las condiciones de adjudicación y cesión de las viviendas que integran el patrimonio público de vivienda se realizará por los procedimientos establecidos reglamentariamente.

Podrán atenderse preferencialmente, en su caso, las situaciones diferenciadas y singularidades en función de las personas, familias y colectivos a los que van dirigidas, así como las posibles medidas de acompañamiento social a adoptar, evitando criterios que favorezcan el desarraigo social o distorsionen la asignación de recursos públicos.

En todo caso, entre los criterios de baremación para la adjudicación de las viviendas que integran el patrimonio público de vivienda, se incluirán, al menos, aquellos que garanticen:

a) La existencia de arraigo real y prolongado, basado en empadronamiento del solicitante en la Comunitat Valenciana y en España, acreditado mediante un acumulado histórico de empadronamiento efectivo de al menos quince años en cualquier municipio de España.

Esta exigencia también podrá acreditarse mediante un acumulado histórico de empadronamiento efectivo de al menos quince años de los ascendientes del solicitante de primer grado.

b) El periodo acumulado de escolaridad del solicitante en alguno de los municipios de la Comunitat Valenciana y en España con el límite máximo del cómputo total de años de escolarización obligatoria.

c) La actividad laboral en la Comunitat Valenciana y en España del solicitante, así como la trayectoria de cotización.

d) Tener una edad inferior a cuarenta años.

e) Estar en disposición de la condición de familia numerosa.

f) Formar parte de una unidad de convivencia con personas dependientes o discapacitadas a cargo.

En ningún caso podrán formar parte de los procedimientos de adjudicación de viviendas que integran el patrimonio público de vivienda los solicitantes condenados como autores de delitos de allanamiento o usurpación de viviendas en los últimos cinco años. Tampoco podrán formar parte aquellos sobre los que se haya emitido resolución administrativa firme que ordene la recuperación y/o desahucio administrativo por ocupación sin título de otra vivienda de titularidad pública.

2. La formalización de la adjudicación se efectuará en un contrato de naturaleza administrativa, aprobado por la Generalitat.

3. La gestión del patrimonio público de vivienda correrá a cargo de la conselleria competente en materia de vivienda, que podrá llevarla a cabo directamente, mediante la adscripción a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo o mediante convenio o contratos administrativos conforme a la legislación vigente con entidades públicas o privadas de capital público.

Para la adecuada gestión se podrán establecer programas para la normalización y regularización de las ocupaciones irregulares, situaciones de falta de pago o de falta de residencia habitual y permanente y las administraciones públicas podrán recuperar la titularidad o disponibilidad de las viviendas mediante procedimientos de carácter administrativo, singularmente de desahucio, resolución administrativa de contratos de compraventa, recaudación ejecutiva por vía de apremio y desalojo de ocupaciones sin título o expropiación forzosa por incumplimiento de función social.

Estos programas podrán establecer sistemas de aplazamiento de pago y cambio de régimen de uso de las viviendas e incluso la recaudación ejecutiva de las deudas en vía de apremio por parte de la administración, así como cuantas medidas se consideren oportunas para el mejor aprovechamiento del parque de viviendas que integran el patrimonio público de vivienda.

4. Expropiación.

1) Sin perjuicio de las sanciones que procedan, respecto de las viviendas de promoción pública que se integraron en el patrimonio de la Generalitat como consecuencia de transferencias estatales, así como de las construidas directamente por esta u otros entes públicos territoriales y de otras viviendas que integran el patrimonio público de vivienda y que han sido cedidas en propiedad, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad en los siguientes casos:

a) Dedicar la vivienda a usos no autorizados o la alteración del régimen de uso de la misma, establecido en la cédula de calificación definitiva.

b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin justa causa durante un plazo superior a tres meses.

c) Cuando sus adquirentes utilicen otra vivienda construida con financiación pública, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en el marco normativo regulador de esta situación.

d) Cuando sus adquirentes incurrieran en falsedad de cualquier hecho que fuese determinante de la adjudicación en las declaraciones y documentación exigidas para el acceso a la vivienda.

2) En tales casos, se incoará el oportuno expediente con audiencia de los interesados a efectos de acreditar, en su caso, la existencia de infracciones. Si del expediente resultara la comisión de una de las faltas referidas, la Generalitat a través de sus órganos competentes acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

3) Cuando el expediente expropiatorio corresponda a viviendas construidas por otros entes públicos territoriales, se iniciará este a petición de los mismos, que financiarán íntegramente la expropiación.

4) El justiprecio de la vivienda será determinado por la Generalitat, en base al precio en que fue cedida, del cual se descontarán las cantidades aplazadas no satisfechas por el adjudicatario, así como las subvenciones y demás cantidades entregadas al adquirente como ayudas económicas directas.

La cifra resultante se corregirá teniendo en cuenta los criterios de valoración para las segundas transmisiones de viviendas previstas en sus normas específicas.

El pago y la ocupación se realizarán conforme a lo dispuesto en la Ley de expropiación forzosa.

5) Las viviendas expropiadas conforme a esta Ley se destinarán a cubrir las necesidades de tipo social, estando para su nueva adjudicación a lo dispuesto en la normativa vigente.

5. Desahucio o pérdida del derecho de uso.

1) Los propietarios de las viviendas de protección pública y de viviendas que integren el patrimonio público de vivienda, sin perjuicio de las sanciones que procedan, podrán instar al desahucio de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de estas viviendas por las mismas causas y con arreglo a los procedimientos establecidos en la legislación común.

2) También podrá promoverse dicho desahucio por las causas especiales siguientes:

a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el cesionario en el acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra que se determine reglamentariamente.

b) La ocupación de la vivienda sin título legal para ello.

c) La realización de obras que alteren la configuración de la vivienda o menoscaben la seguridad del edificio, así como causar el ocupante, beneficiario, arrendatario o personas que con él convivan deterioros graves en los mismos, sus instalaciones o servicios complementarios.

d) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda.

e) Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de vivienda protegida.

f) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario u ocupantes por cualquier título.

g) El subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.

h) El desarrollo en el piso o local o en el resto del inmueble de actividades prohibidas en los estatutos de la comunidad que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

3) Los órganos competentes en materia de vivienda de la Generalitat podrán acordar, previa tramitación del correspondiente expediente administrativo que se determine reglamentariamente, y supletoriamente con arreglo a lo establecido en la normativa sobre viviendas de protección oficial, el desahucio y, en su caso, el lanzamiento de los ocupantes, arrendatarios o beneficiarios de las viviendas de su propiedad.

Artículo 57 bis. *Recuperación de viviendas del parque público de la Generalitat cedidas en régimen de compraventa o acceso diferido a la propiedad.*

1. La Generalitat, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, podrá ofrecer a los titulares de contratos de compraventa y de acceso diferido a la propiedad cuyo precio

haya sido amortizado en su totalidad y en los que todavía no haya sido otorgada la escritura pública de primera transmisión, la adquisición de la vivienda en las siguientes condiciones:

a) El precio vendrá determinado por el precio máximo de venta (PMV) establecido para estas viviendas por su normativa de aplicación y por el estado de conservación del inmueble que será objeto de comprobación por la Administración.

b) El titular del contrato deberá encontrarse al corriente de pago de los gastos de la vivienda a que esté obligado, de lo contrario dichas cantidades se descontarán del precio a abonar.

c) El resto de condiciones que legal o reglamentariamente sean de aplicación a este tipo de vivienda.

2. El titular del contrato podrá aceptar o no la oferta de adquisición realizada por la Generalitat, sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto para las segundas y sucesivas transmisiones que ostenta la Generalitat en virtud de lo establecido en los artículos 50 a 53 de la presente ley.

3. La aceptación de la oferta de adquisición por parte del titular del contrato de compraventa o acceso diferido a la propiedad conllevará la renuncia a la formalización en escritura pública del contrato suscrito en su día por los adjudicatarios de la vivienda y la devolución de la posesión de la vivienda a la Generalitat.

4. En el supuesto de llevarse a efecto la adquisición del inmueble por parte de la Generalitat, esta será con cargo a los presupuestos de la misma. En consecuencia, las ofertas a realizar anualmente estarán en función de las disponibilidades presupuestarias de la Generalitat y, dentro de estas, se realizarán preferentemente en aquellos municipios en los que exista demanda de este tipo de vivienda u otras condiciones que aconsejen ampliar el parque de viviendas de la Generalitat.

5. El procedimiento de adquisición se iniciará con la propuesta de la Generalitat realizada a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo que deberá contener como mínimo las condiciones de precio previas a la valoración, que deberá hacerse una vez comprobado el estado de conservación de la vivienda, forma y plazo de pago anteriormente expuestas, para su consideración o no por parte del titular del contrato en el plazo máximo de un mes desde que se le comunicó la propuesta al titular.

6. Si el titular del contrato acepta la propuesta realizada por EVVA en el plazo establecido, se solicitará su consentimiento para la entrada en la vivienda con la finalidad de proceder a comprobar su estado y condiciones de conservación, al objeto de establecer el precio final, para su aceptación o no por el titular en el plazo máximo de dos meses desde su notificación. De no aceptar ni consentir la entrada, se entenderá que rechaza la oferta de adquisición realizada por la Generalitat.

7. La resolución y notificación del expediente de adquisición deberá dictarse en el plazo máximo de 3 meses desde la aceptación del precio final de la vivienda por parte del titular del contrato.

8. El precio se abonará en un solo pago, en el plazo máximo de 3 meses desde la resolución y notificación del expediente por parte de la Generalitat.

Artículo 57 ter. *Resolución de mutuo acuerdo de contratos de vivienda cedida en régimen de compraventa o de acceso diferido a la propiedad.*

1. La Generalitat, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, podrá ofrecer a los titulares de contratos de compraventa o de acceso diferido a la propiedad en fase de amortización, la resolución de mutuo acuerdo de dicho contrato en las siguientes condiciones:

a) La cantidad a abonar por la Administración vendrá determinada por el precio máximo de venta (PMV) establecido para estas viviendas por su normativa de aplicación y por el estado de conservación del inmueble que será objeto de comprobación por la Administración.

Del precio así determinado se descontará la parte del préstamo no vencido y, en su caso, las cuotas de amortización vencidas y no pagadas por el adjudicatario.

b) El titular del contrato deberá encontrarse al corriente de pago de los gastos de la vivienda a que esté obligado, de lo contrario dichas cantidades se descontarán del precio a abonar.

c) El resto de condiciones que legal o reglamentariamente sean de aplicación a este tipo de vivienda.

2. En el supuesto de llevarse a efecto la recuperación del inmueble por parte de la Generalitat, ésta será con cargo a los presupuestos de la misma. En consecuencia, las ofertas a realizar anualmente estarán en función de las disponibilidades presupuestarias de la Generalitat y, dentro de éstas, se realizarán preferentemente en aquellos municipios en los que exista demanda de este tipo de vivienda u otras condiciones que aconsejen ampliar el parque de viviendas de la Generalitat.

3. El procedimiento se iniciará con la propuesta de la Generalitat realizada a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo que deberá contener como mínimo las condiciones de precio previas a la valoración, que deberá hacerse una vez comprobado el estado de conservación de la vivienda, forma y plazo de pago y los descuentos anteriormente expuestos, para su consideración o no por parte del titular del contrato en el plazo máximo de un mes.

4. Si el titular del contrato acepta la propuesta realizada por EVVA en el plazo establecido, se solicitará su consentimiento para la entrada en la vivienda con la finalidad de proceder a comprobar su estado y condiciones de conservación, al objeto de establecer el precio final, para su aceptación o no por el titular en el plazo máximo de dos meses desde su notificación. De no aceptar ni consentir la entrada, se entenderá que rechaza la oferta de resolución de mutuo acuerdo realizada por la Generalitat.

5. Así mismo, se realizará el cálculo de las cantidades que procede descontar de la valoración así efectuada, por los conceptos de préstamo no vencido y, en su caso, por las cuotas de amortización vencidas y no pagadas por el titular del contrato, con objeto de establecer el precio final, que será comunicado al titular para su aceptación o no en el plazo máximo de dos meses desde su notificación.

6. La resolución y notificación del expediente de adquisición deberá dictarse en el plazo máximo de 3 meses desde la aceptación del precio final de la vivienda por parte del titular del contrato.

7. El abono de la cantidad establecida se realizará en un solo pago, en el plazo máximo de 3 meses desde la resolución y notificación del expediente por parte de la Generalitat.

Artículo 58. *Promoción pública para la adecuación de entornos urbanos y equipamientos.*

1. La competencia para la ejecución de las infraestructuras, equipamiento comunitario primario y dotaciones en el medio urbano al servicio de las viviendas corresponde a las Administraciones Locales, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otras administraciones conforme a lo previsto por la legislación urbanística valenciana. La Generalitat mediante acciones concertadas podrá intervenir en este tipo de actuaciones, instrumentando los correspondientes Convenios o ejecutándolas directamente.

2. La recepción de las obras ejecutadas por la Generalitat, ya sea directamente o a través de sus empresas públicas, implicará la entrega de las mismas a los ayuntamientos y la asunción por estos de las competencias y responsabilidades inherentes, quedando a su cargo la gestión, puesta en uso y mantenimiento.

CAPÍTULO IV

Actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda

Artículo 59. *Concepto.*

Se entiende como actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda aquellas que, en el ámbito de lo dispuesto en esta norma, tienen como destinatarios los colectivos sociales más desfavorecidos, en razón de sus circunstancias económicas, personales o sociales.

Estas actuaciones integrarán acciones de apoyo social tendentes a erradicar las causas de exclusión social.

Artículo 60. *Medidas de coordinación.*

La Generalitat por sí o por medio de sus entidades autónomas o sociedades instrumentales potenciará la oferta de viviendas dignas que puedan satisfacer las necesidades básicas de los colectivos más desfavorecidos. En este sentido definirá mecanismos de coordinación con entidades públicas y/o privadas que permitan, en primer lugar y con carácter prioritario, que estos colectivos cuenten con medios para acceder a una vivienda digna.

Artículo 61. *Medidas de inclusión y sostenibilidad social.*

La Generalitat, dentro de los planes de vivienda a que se hace referencia en el artículo 39 de la presente Ley o complementariamente a los mismos, podrá establecer líneas concretas de actuación que permita el cumplimiento de las políticas de inclusión y sostenibilidad social, pudiendo potenciar entre otras medidas, los Convenios con distintas entidades públicas o privadas que supongan una garantía en la consecución del cumplimiento del mandato constitucional.

TÍTULO V

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artículo 62. *Objeto.*

Las infracciones de carácter administrativo tipificadas por la legislación de consumidores y usuarios, y aplicables a todo tipo de viviendas, serán sancionadas con arreglo a la citada legislación, y las de esta ley cuando sea de aplicación en viviendas libres, por los órganos administrativos competentes de la Generalitat en materia de consumo, salvo las excepciones previstas en esta ley.

Por su parte, las viviendas de protección pública de nueva construcción, las resultantes de la rehabilitación integral del edificio y las viviendas libres y protegidas adquiridas por la Generalitat para integrar el patrimonio público de vivienda quedan sujetas al régimen sancionador establecido en la presente ley, cuya competencia corresponderá a los órganos administrativos en materia de vivienda.

A las actuaciones con protección pública de vivienda usada o rehabilitada, únicamente les será de aplicación las infracciones tipificadas en los apartados 1, 4, 7, 10 y 12 del artículo 68 y apartados 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 y 10 del artículo 69 de la presente ley. Las infracciones tipificadas en los apartados 20 y 21 del artículo 68 serán de aplicación a las viviendas libres y protegidas sujetas a los derechos de adquisición preferente regulados en el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, o norma que lo sustituya, correspondiendo su sanción a los órganos administrativos con competencia en materia de vivienda.

Artículo 63. *Cantidades a cuenta.*

El incumplimiento de los requisitos para percibir cantidades a cuenta del precio antes o durante la construcción de las viviendas libres constituirá infracción grave que será sancionada con multa, que se impondrá por los órganos competentes de la Generalitat en materia de consumo, en cuantía, por cada infracción, de hasta el 25 por ciento de las cantidades cuya devolución deba ser asegurada o avalada o, en caso de resultar superior, de los importes que se fijan para las infracciones graves en el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.

Cuando se trate de vivienda con protección publica, el régimen sancionador se ajustará a lo dispuesto en la presente ley.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales

Artículo 64. *Finalidad.*

La presente Ley en los aspectos que regulan el régimen sancionador tiene por objeto garantizar en todo el territorio de la Comunidad Valenciana:

a) El cumplimiento de las normas reguladoras de las viviendas con protección pública.
b) El cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable para la obtención de financiación protegida con destino a la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas, independientemente del régimen al que pertenezcan.
c) El cumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Ley en materia de fianzas de arrendamientos urbanos.

Todo ello a través de la tipificación de infracciones y regulación de un sistema de sanciones recogidas en esta norma.

Artículo 65. *Responsabilidad.*

Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa a que se refiere la presente Ley las personas físicas y jurídicas que resulten responsables de los mismos, aun a título de simple inobservancia. Cuando en la Instrucción de un expediente sancionador no sea posible la delimitación individual de responsabilidades, se determinarán solidariamente conforme a la tipificación de la infracción.
Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas como responsables las personas físicas que integren sus organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo que se establezca en las disposiciones del régimen jurídico de la respectiva forma de personificación.
Asimismo, podrán ser declaradas responsables las compañías suministradoras de provisión de agua, energía, gas e infraestructuras de telecomunicaciones, cuando incumplan las obligaciones que contempla el artículo 5 de esta Ley, siempre que a las mismas se las tenga como imputadas en el expediente sancionador.

CAPÍTULO III

Infracciones

Artículo 66. *Infracciones.*

1. Constituirán infracciones administrativas en materia de vivienda las acciones u omisiones contempladas en la presente Ley.
2. Las infracciones se clasificarán en leves, graves y muy graves, en atención a la naturaleza del deber infringido y a la entidad del bien jurídico afectado, de conformidad con lo establecido en esta Ley.
3. La Generalitat, reglamentariamente, articulará la inspección de infracciones.

Artículo 67. *Infracciones leves.*

Tendrán la calificación de infracciones leves:

1. No exponer en sitio visible, durante el periodo de construcción, el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la construcción al régimen de viviendas con protección pública.
2. La inexistencia en sitio visible, en los inmuebles acogidos al régimen de vivienda con protección pública de la placa acreditativa de su condición, conforme al modelo oficial.
3. La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección pública.
4. La ocupación de las viviendas de protección pública antes de la calificación definitiva, sin la autorización de la administración competente.
5. La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente Ley.

6. La incomparecencia no justificada en actuaciones que se tramiten por infracción de la legislación de viviendas de protección pública en calidad de denunciante o denunciado.

7. La obstaculización reiterada e injustificada por parte del propietario de la vivienda para la ejecución de las obras de reparación impuestas por la administración, y siempre que esta obstaculización conste acreditada por cualquier medio admitido en Derecho.

8. El incumplimiento de las obligaciones de presentación de declaraciones y de colaboración con la administración en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, cuando no constituyan infracción grave.

Artículo 68. *Infracciones graves.*

Tendrán la calificación de infracciones graves:

1. El incumplimiento de las condiciones establecidas para el acceso a la financiación cualificada.

2. No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección pública las cláusulas establecidas como obligatorias en las disposiciones legales.

3. La omisión del visado por la administración de los contratos de viviendas de protección pública.

4. La utilización de más de una vivienda de protección pública dentro de un mismo término municipal, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente.

5. La ejecución de obras en viviendas de protección pública, sin la previa autorización del órgano competente de la administración, que modifique el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las ordenanzas técnicas y normas constructivas que sean aplicables.

6. La ejecución, sin la previa autorización del órgano competente de la administración, de cualquier construcción no prevista en el proyecto, en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.

7. El incumplimiento, por acción u omisión, de las obligaciones establecidas en resoluciones firmes dictadas en procedimientos administrativos referentes al régimen legal de viviendas con protección pública, financiación protegida y licencia de ocupación o calificación definitiva en su caso. Cuando medie reincidencia o mala fe podrá calificarse dicha conducta como muy grave.

8. El incumplimiento por parte del promotor del deber de 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 la concesión de dicha calificación. Si la compraventa tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato.

9. No mantener asegurados los inmuebles destinados a viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen legal de viviendas de protección pública.

10. La obstrucción o negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección a la administración competente.

11. El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas de protección pública por parte de sus ocupantes.

12. La venta de viviendas de protección pública infringiendo las prohibiciones de disponer establecidas reglamentariamente, sin perjuicio de la cancelación de los préstamos cualificados y devolución de las ayudas que hubieran percibido más los intereses legales correspondientes.

13. El incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas de arrendamientos urbanos en la cuantía que corresponda.

14. El incumplimiento de manera general del deber de colaboración con la administración en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, cuando impida el conocimiento de la situación del sujeto obligado a los efectos de esta Ley.

15. En la publicidad para la venta o arrendamiento de vivienda, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad, la inducción a confusión y la omisión de los requisitos establecidos al efecto por la presente Ley.

16. Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de viviendas.

17. El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.

18. La omisión en la publicidad de venta de las viviendas de protección oficial de los requisitos legalmente establecidos al efecto.

19. La falta de contratación de los seguros obligatorios establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.

20. Transmitir o adquirir una vivienda o edificio sujetos a los derechos de adquisición preferente sin notificación a la conselleria competente en materia de vivienda, así como transmitirla sin autorización, transmitirla después de haber caducado los efectos liberatorios de la notificación de la transmisión realizada o transmitirla en condiciones distintas a las autorizadas.

21. El incumplimiento del deber de colaboración en el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, negando injustificadamente el acceso al inmueble o la entrega de la información o documentación requeridas, así como toda acción que impida u obstaculice el ejercicio de tales derechos.

Artículo 69. *Infracciones muy graves.*

Tendrán la calificación de infracciones muy graves:

1. El acceso a viviendas de protección pública cuando se superen los límites de ingresos.

2. El incumplimiento de las condiciones establecidas reglamentariamente para el primer acceso a viviendas de protección pública.

3. Falsear los requisitos exigidos para la obtención de financiación protegida en la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas.

4. Falsear las condiciones personales, familiares o económicas en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso o uso de viviendas promovidas por entidades Autónomas o empresas públicas.

5. Utilizar los recursos económicos obtenidos mediante la financiación cualificada para destinarlos a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.

6. No ajustar la ejecución final de las obras de protección pública al proyecto calificado provisionalmente por la administración, en lo relativo a superficies, diseños y habitabilidad, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.

7. La percepción de sobreprecio, prima o cantidad, tanto en primera como en segunda o posteriores transmisiones, en virtud de compraventa o arrendamiento de vivienda con protección pública que supere los precios o rentas máximas establecidos en la legislación vigente.

8. Percibir de los compradores de viviendas de protección pública cantidades a cuenta del precio o en concepto de reserva, señal u otro, sin autorización expresa de la administración o sin el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente.

9. Dedicar las viviendas de protección pública a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización de las mismas establecido en la calificación definitiva.

10. No destinar a domicilio habitual y permanente, o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a tres meses, las viviendas de protección pública, así como aquellas en que se hubiese obtenido financiación pública, manteniéndose esta exigencia durante el plazo establecido en sus normas específicas, y en su caso de conformidad con el desarrollo reglamentario que se establezca.

11. La transmisión por actos ínter vivos de terrenos incluidos en los proyectos de construcción, así como la cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas de protección pública, sin haber obtenido la autorización expresa de la administración.

12. El incumplimiento por parte de los organismos y funcionarias y funcionarios públicos de las obligaciones contenidas en el procedimiento de adquisición preferente, determinará la imposición de las sanciones procedentes de acuerdo con el régimen disciplinario que les resulte de aplicación.

13. No solicitar u obtener la cédula de calificación definitiva transcurrido el plazo máximo reglamentariamente determinado, incluidas las prórrogas que pudieran concederse, desde la obtención de la calificación provisional, cuando medie conducta negligente o culposa del promotor de las viviendas y siempre que se produzca un perjuicio a los terceros adquirentes de estas.

14. El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas o electricidad e infraestructuras de telecomunicaciones a usuarios de viviendas, sin la previa presentación de la licencia de ocupación o de la cédula de calificación definitiva, en el caso de primera ocupación de viviendas de protección pública.

15. La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación en que sea obligatorio según la normativa vigente en materia de control de calidad.

16. La reiterada compraventa de viviendas de protección publica, aunque el adquiriente no opte a la financiación cualificada, así como cualquier forma de especulación que pueda detectarse por la administración competente, en relación con dicho tipo de viviendas.

17. El incumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental que perjudique o pueda perjudicar la habitabilidad de las viviendas.

Artículo 70. *Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.*

1. En los supuestos en que las infracciones pudieran ser constitutivas de delito, la administración deducirá el tanto de culpa al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal y suspenderá la tramitación del procedimiento sancionador, en tanto la autoridad judicial no dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento.

2. De no haberse estimado la existencia de delito, la administración continuará el procedimiento sancionador con arreglo a los hechos que los Tribunales hayan declarado probados.

CAPÍTULO IV

Sanciones

Artículo 71. *Multas y su graduación.*

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 67, 68 y 69 serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

a) Con multa de 150 hasta 600 euros, las infracciones leves.
b) Con multa de más de 600 hasta 3.000 euros, las infracciones graves.
c) Con multa de más de 3.000 hasta 30.000 euros, las infracciones muy graves.

Estas cuantías podrán ser revisadas y actualizadas por el Consell de la Generalitat.

2. Si el beneficio que resulte de la comisión de la infracción fuese superior al de la multa que le corresponda, deberá ser esta incrementada en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

3. En la graduación de la multa a imponer se tendrá en cuenta:

a) La naturaleza y el montante de los perjuicios causados, así como el coste de la reparación y su viabilidad.
b) La intencionalidad.
c) La reiteración o reincidencia por comisión del hecho en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme, aunque la comisión de los hechos se llevara a término en obras diferentes de viviendas de protección pública, por el mismo promotor, constructor, facultativo o propietario de la vivienda.
d) El enriquecimiento injusto obtenido por la comisión del hecho.
e) Los perjuicios causados a terceras personas.
f) Aquellas otras cuestiones que, a juicio razonado de la administración, deban incidir en la graduación.

Artículo 72. *Medidas complementarias.*

A los autores de infracciones graves y muy graves se podrán imponer, además, las sanciones siguientes:

a) Descalificación de la vivienda, con pérdida de los beneficios tributarios obtenidos y su devolución incrementada por los intereses legales correspondientes.

Esta descalificación implicará la imposibilidad durante el plazo de diez años, a contar desde la fecha de la descalificación, de poder concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los establecidos para las viviendas con protección pública.

Esta medida complementaria no supondrá, en ningún caso, una reducción del plazo mínimo exigible para solicitar la descalificación a título voluntario que se establezca reglamentariamente.

b) Pérdida y devolución, incrementada con los intereses legales, de las ayudas económicas percibidas, en el caso de infracciones al régimen de financiación protegida en la promoción y adquisición de viviendas, así como al régimen legal de viviendas de protección pública.

c) Inhabilitación temporal de uno a cinco años para intervenir en la redacción de proyectos, o en la construcción de viviendas de protección pública, o rehabilitación de viviendas con algún tipo de ayuda o financiación protegida en calidad de técnicos, promotores y constructores.

Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada a su estado originario.

Sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes en las resoluciones de los procedimientos sancionadores, podrá imponerse, en su caso, a los infractores la obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas, así como la realización de las obras de reparación y conservación y las necesarias para acomodar la edificación a las normas técnicas que le sean de aplicación.

Artículo 73. *Cese de conductas infractoras.*

Cuando la infracción consistiere en una situación de hecho que puede prorrogarse por voluntad del infractor, la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma. A tal efecto, en la notificación de aquella resolución se concede al infractor un plazo de quince a sesenta días, a partir del siguiente a la fecha en que la misma se realice, para que lleve a efecto lo ordenado.

Artículo 74. *Naturaleza independiente de las sanciones.*

1. Las sanciones que se impongan a los distintos sujetos responsables de una misma infracción tendrán carácter independiente.

2. Si en un mismo expediente sancionador concurren infracciones de la misma naturaleza, cada una de ellas podrá ser objeto de la correspondiente sanción.

3. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

CAPÍTULO V

Ejecución de resoluciones

Artículo 75. *Ejecución de obras.*

En el caso de la imposición de la obligación de realizar obras a que se refiere el artículo 72 de la presente Ley, se procederá en el mismo acto de la notificación de la resolución al expedientado a requerirle para la ejecución de aquellas en el plazo máximo señalado, que podrá ser prorrogado por causa justificada y por un periodo no superior a la mitad del inicialmente establecido.

Artículo 76. *Ejecución forzosa.*

1. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de las medidas de ejecución forzosa previstas en el capítulo V del título VI de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, autorizándose en cualquier caso a la administración de la Generalitat a imponer multas coercitivas en la cuantía 600 euros, la primera, y de 1.200 euros, las sucesivas, en tanto no se subsane la causa que haya motivado la sanción.

2. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con estas.

3. En todo caso, las multas a que hace referencia el presente artículo se impondrán previo apercibimiento a los interesados.

Artículo 77. *Condonación.*

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones dentro del plazo establecido para ello podrá dar lugar a que se acuerde, por el órgano que dictó las mismas, la condonación de hasta un 80 por 100 de la sanción impuesta.

CAPÍTULO VI

Prescripción

Artículo 78. *Plazos.*

Las infracciones y sanciones establecidas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:

1. Infracciones:

a) Leves, a los seis meses.
b) Graves, a los dos años.
c) Muy graves, a los tres años.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que se hubieren cometido.

En el caso de las infracciones tipificadas en el artículo 69.12 de esta Ley, la prescripción se producirá desde la fecha de la calificación definitiva en los siguientes plazos: un año para los vicios o defectos de terminación o acabado; tres años para los vicios o defectos de habitabilidad y cinco años para los vicios o defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales.

En el caso de que se trate de defectos de construcción a la vista, el plazo será de un año a contar desde la entrega de la vivienda.

Cuando se trate de una infracción continuada, se tomará como fecha inicial del cómputo la del último acto en el que la infracción se consuma.

Interrumpirá la prescripción la iniciación con conocimiento del interesado del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto infractor. Asimismo, será motivo de interrupción de la prescripción la remisión de las actuaciones al órgano judicial competente o al Ministerio Fiscal, reanudándose su cómputo a partir de la fecha en que se dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento.

2. Sanciones:

a) Las sanciones impuestas por infracciones leves prescribirán al año.
b) Las impuestas por infracciones graves, a los dos años.
c) Las impuestas por infracciones muy graves, a los tres años.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Interrumpirá la prescripción la iniciación con conocimiento del interesado del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquel estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al infractor.

CAPÍTULO VII

Competencias

Artículo 79. *Órganos competentes.*

El ejercicio de la potestad sancionadora a que se refiere la presente Ley corresponde al órgano que reglamentariamente tenga atribuida esta competencia.

TÍTULO VI

Gestor y agente de la rehabilitación

Artículo 80. *Gestión de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios.*

En gestión de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios podrán intervenir gestores o agentes de la rehabilitación, a los efectos de:

a) Impulsar actividades de colaboración en la dinámica del sector edificatorio.
b) Profesionalizar la gestión de ayudas y subvenciones en el ámbito de la vivienda.
c) Simplificar y agilizar el proceso de solicitud de ayudas públicas.
d) Garantizar la publicidad, transparencia y derechos de la ciudadanía en cuanto a la gestión, tramitación y ejecución de actuaciones financiadas con ayudas públicas.

Artículo 81. *Concepto y funciones del gestor de la rehabilitación.*

1. Se entiende por gestor de la rehabilitación la persona física o jurídica, que realice actuaciones de:

a) Asesoramiento a destinatarios últimos para llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas.
b) Gestión y seguimiento del acceso a las ayudas en materia de rehabilitación de edificios o viviendas.
c) Recabar las memorias o proyectos técnicos y demás documentación o en su caso elaborarlas.
d) Otras funciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación.

2. Además de las actuaciones señaladas anteriormente, el gestor de la rehabilitación podrá impulsar y fomentar actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas.
3. El gestor de la rehabilitación concretará las funciones a realizar en la gestión de las actuaciones de rehabilitación mediante un contrato con las personas físicas o jurídicas propietarias del inmueble.

Artículo 82. *Concepto y funciones del agente de la rehabilitación.*

1. Se entiende por agente de la rehabilitación la persona física o jurídica, que además de las funciones propias del gestor de la rehabilitación realice las siguientes funciones:

a) Realización, con sus medios o mediante contratación de terceros, de todas las acciones necesarias para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación.
b) Utilización de instrumentos de cesión de derecho de cobro de ayudas públicas que en su caso se concedan, teniendo entonces la consideración de perceptor de las ayudas.

2. El agente rehabilitador gestionará directamente mediante un «contrato llave en mano» la ejecución material de las actuaciones a realizar durante un plazo determinado y por un precio cerrado global.

Artículo 83. *Concepto y funciones del gestor o agente de la rehabilitación público.*

1. Se entiende por agente o gestor de la rehabilitación público la administración pública o entidad del sector público, de acuerdo con el concepto fijado en el artículo 3.1 de la Ley 9/2017 de contratos del sector público, que, habiendo establecido una relación jurídica con el destinatario último de una ayuda pública, realice las funciones definidas en el presente título para el agente o gestor de la rehabilitación privado.

2. Los agentes o gestores de la rehabilitación públicos están destinados a prestar servicios a aquellas personas o colectivos que acrediten o en los que se aprecien especiales circunstancias de carácter social, valor patrimonial o vulnerabilidad y necesiten contar con el apoyo de los poderes públicos para poder acceder a los programas de ayudas públicas en materia de vivienda.

Artículo 84. *Registro de Gestores y Agentes Rehabilitadores.*

1. El Registro de Gestores y Agentes Rehabilitadores es único, de carácter público, gratuito y estará adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda.

2. Se configura como un instrumento que permite el conocimiento y publicidad de cualquier profesional que cumpla las condiciones de acceso, sin que se puedan establecer entre dichas condiciones ninguna que conculque la normativa en materia de competencia.

3. Podrán solicitar la inscripción como gestor de la rehabilitación aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con la capacidad técnica o profesional suficiente para realizar las funciones de gestión de la obra de rehabilitación de que se trate, de acuerdo con la normativa sectorial específica que resulte de aplicación.

4. Podrán solicitar la inscripción como agente de la rehabilitación aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que además de contar con la capacidad técnica o profesional, tengan una capacidad económica suficiente que garantice la correcta ejecución de la obra de rehabilitación de que se trate, de acuerdo con la normativa sectorial específica que resulte de aplicación.

5. En todo caso la inscripción como gestor o agente de la rehabilitación será obligatoria para la gestión y seguimiento del acceso a las ayudas en materia de rehabilitación de edificios o viviendas.

6. El mantenimiento y el acceso al Registro de Gestores y Agentes Rehabilitadores se efectuará de conformidad con lo que prevé la normativa vigente en materia de registros administrativos y de protección de datos y sistemas de aseguramiento de carácter personal.

7. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de funcionamiento y organización, así como el régimen de inscripción y cancelación en dicho registro.

Disposición adicional primera. *Procedimiento sancionador.*

1. El procedimiento sancionador se ajustará al que establezca el Consell de la Generalitat y, en su defecto, al establecido con carácter general por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento del Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, excepto lo referente al plazo para la resolución de los expedientes, que será de un año.

2. La Conselleria competente en materia de vivienda habilitará las medidas necesarias para que, en cualquier momento, el órgano administrativo que se determine pueda inspeccionar, ante los indicios de supuestas infracciones a la normativa de actuaciones protegibles en materia de vivienda, o simplemente a título de muestreo, el cumplimiento de los requisitos legales que han posibilitado el acceso a una vivienda con ayudas públicas.

3. El procedimiento sancionador en materia de consumo se regirá por el Decreto 132/1989, de 16 de agosto, del Consell de la Generalitat.

Disposición adicional segunda. *Sistema arbitral.*

La resolución de las quejas o reclamaciones de los consumidores o usuarios en materia de vivienda podrán someterse al sistema arbitral conforme a la legislación aplicable.

Disposición adicional tercera. *Intervención de los agentes implicados en el proceso de transmisión.*

En el ámbito de sus respectivas competencias, los notarios, registradores de la propiedad, entidades de crédito y demás agentes que intervienen en el proceso de transmisión de las viviendas, velarán por la aplicación de las disposiciones de la presente ley.

Los notarios y registradores de la propiedad no autorizarán ni inscribirán las escrituras en las que el comprador haya efectuado subrogación en un préstamo cualificado sin estar en posesión de la correspondiente resolución administrativa de concesión, y las que supongan transmisión de las viviendas con protección pública incumpliendo el plazo establecido por la normativa que regula las medidas de financiación relativo a la facultad de disposición.

Las limitaciones establecidas reglamentariamente por la normativa reguladora de las actividades de fomento, se consignarán en las escrituras públicas y en el Registro de la Propiedad.

Disposición adicional cuarta. *Coordinación.*

Para el mejor cumplimiento de las determinaciones de la presente Ley, 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.

Disposición adicional quinta. *Plazos.*

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

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias a la legislación y normativa vigente.

2. La Administración vendrá obligada a dictar resolución sobre la solicitud de calificación definitiva de las viviendas con protección pública en el plazo de tres meses a partir de su presentación. Dado que la calificación definitiva de las viviendas con protección pública supone la consolidación plena de beneficios públicos, transcurrido dicho plazo se entenderá desestimada la solicitud, pudiendo los compradores optar por la resolución del contrato con devolución de las cantidades entregadas, o solicitar la rehabilitación del expediente a su favor.

No obstante lo anterior, si a la solicitud de calificación definitiva se adjuntara certificación con el contenido que reglamentariamente se establezca, emitida por una Entidad de Control de Calidad oficialmente acreditada, transcurridos tres meses desde la misma, se entenderá estimada dicha solicitud.

3. Las solicitudes de concesión de ayudas públicas directas para las viviendas de protección pública se resolverán en un plazo máximo de seis meses, transcurrido el cual se entenderán desestimadas las mismas, pudiendo los interesados interponer los recursos pertinentes en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

4. En relación con las solicitudes formuladas al amparo de las normativas y reglamentos de fomento público a la vivienda, tanto de la calificación provisional como definitiva y de concesión de ayudas, si en la documentación presentada se observaran deficiencias, el requerimiento de subsanación de las mismas se realizará en un acto único.

Disposición adicional sexta. *Fianzas de arrendamientos.*

Las disposiciones incluidas en el título II, capítulo V, de la presente Ley serán de aplicación a las fianzas de arrendamientos de inmuebles para uso distinto al de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En tales casos, se deberá prestar una fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta.

Disposición adicional séptima. *Fomento de la renovación, regeneración y ampliación del parque público de vivienda.*

1. Cuando se planteen actuaciones de renovación urbana, regeneración y ampliación del parque público de vivienda, circunscritas a suelo público, se podrá aumentar la edificabilidad residencial y el número de viviendas preexistentes en el ámbito de actuación hasta un máximo del 30 % cuando ello resulte necesario para garantizar la viabilidad de la actuación.

2. Las viviendas construidas en suelos dotacionales calificados urbanísticamente como residenciales (QR) podrán destinarse, además de a los colectivos previstos en el artículo 2.1.c del anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, a colectivos desfavorecidos que cumplan los requisitos de acceso a viviendas de promoción pública, según la normativa de aplicación.

Disposición adicional octava. *Plazo máximo de duración de los procedimientos y del sentido del silencio administrativo en los procedimientos administrativos en materia de vivienda de promoción pública, sin perjuicio de los plazos establecidos en la disposición adicional quinta de esta ley.*

1. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa de los procedimientos en materia de vivienda de promoción pública de la Generalitat recogidos en el anexo que a continuación se inserta, será el establecido en el mismo.

2. El vencimiento de este plazo máximo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa de los citados procedimientos producirá los efectos señalados en el citado anexo.

Disposición adicional novena. *Normativa reglamentaria aplicable al patrimonio público de vivienda.*

Las referencias contenidas en la normativa de desarrollo reglamentario del artículo 57 de la presente ley a promoción pública deberán entenderse realizadas al patrimonio público de vivienda.

Disposición adicional [sic]. *Creación del Registro de Suelo de Protección Pública de la Comunitat Valenciana.*

1. Se crea el Registro de Suelo de Protección Pública de la Comunitat Valenciana, de carácter administrativo y autonómico. Dicho Registro se adscribirá a la dirección general competente en materia de vivienda.

2. Serán objeto de inscripción en el Registro de Suelo de Protección Pública de la Comunitat Valenciana todos los suelos sitos en la Comunitat Valenciana destinados a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública, tanto los de titularidad pública como los de titularidad privada.

3. Este Registro tiene por objeto el control y el seguimiento de los suelos de protección pública sitos en la Comunitat Valenciana, con el objetivo de lograr una mejor formulación y desarrollo de las políticas autonómicas de vivienda. Se dispondrá de la información precisa con el debido respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal.

4. Reglamentariamente se desarrollará el Registro por la conselleria competente en materia de vivienda, estableciéndose el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos de este, así como todas aquellas disposiciones que sean necesarias para su correcto funcionamiento.

5. Las personas titulares de suelo en régimen de protección pública en la Comunitat Valenciana tendrán la obligación de comunicar a la Generalitat el suelo protegido que tengan en propiedad. Las inscripciones de los terrenos en el Registro de Suelo de Protección Pública de la Comunitat Valenciana se realizarán de oficio por la dirección general competente en materia de vivienda.

6. Podrán recabarse para su anotación en el Registro de Suelo de Protección Pública de la Comunitat Valenciana los datos obrantes en otros registros públicos, como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, el catastro, o el registro de la propiedad, así como los que figuran en los archivos de otras administraciones públicas, de acuerdo con la normativa de protección de datos de carácter personal.

7. El Registro también podrá ser desarrollado y gestionado por la entidad de derecho público competente en la gestión del parque y suelo público de vivienda de la Generalitat Valenciana.

8. El Registro de Suelo de Protección Pública de la Comunitat Valenciana se ajustará a lo dispuesto en la normativa europea y estatal de protección de datos de carácter personal. A este respecto:

a) En su contenido tendrá en cuenta los principios de protección de datos, en especial, el principio de minimización de datos.

b) El proceso de inscripción garantizará el cumplimiento del deber de información de conformidad con los artículos 13 y 14 del Reglamento (UE) 2016/679 respecto de todas aquellas personas interesadas en relación con los datos objeto de tratamiento.

9. Cualquier persona tendrá acceso a la información que a cada momento conste en el Registro. El acceso a datos de carácter personal contenidos en el Registro se regirá por lo que se dispone en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y en el Reglamento (UE) 2016/679 y en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.»

Disposición transitoria primera. *Exigibilidad de la obligación de aseguramiento.*

La obligación de aseguramiento establecida en el artículo 30 será exigible a partir de la aplicación y exigibilidad del Libro del Edificio tanto para obras de rehabilitación como en nueva construcción que al respecto se determinen en la legislación estatal y autonómica aplicable de ordenación de la edificación.

Disposición transitoria segunda. *Cédula de habitabilidad.*

En tanto los ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la licencia de ocupación, será requisito necesario la previa obtención de la cédula de habitabilidad conforme a la legislación autonómica vigente.

Disposición transitoria tercera. *Procedimientos sancionadores ya iniciados.*

A los procedimientos sancionadores ya iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior excepto en aquello que favorezca al presunto infractor.

Disposición transitoria cuarta. *Carácter supletorio de la legislación estatal de viviendas de protección oficial.*

La legislación estatal de viviendas de protección oficial tiene carácter supletorio, por lo que será de aplicación en tanto no se dicten las disposiciones de desarrollo de las viviendas con protección pública y en todo aquello que no contradiga a la presente Ley.

La normativa autonómica sobre viviendas de protección oficial o de protección pública permanecerá vigente hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la presente Ley, salvo en aquellos aspectos que entren en contradicción con la misma.

Disposición transitoria quinta. *Régimen transitorio de los derechos de adquisición sobre las viviendas de protección pública.*

1. Los derechos de adquisición preferente regulados en los artículos 50 a 53 ter de la presente ley, se aplicarán directa e íntegramente a las segundas y sucesivas ventas de viviendas de protección pública de promoción privada, cuya fecha de calificación definitiva sea posterior a la entrada en vigor de esta Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

En el caso de las viviendas de protección pública de promoción pública, los derechos de adquisición preferente regulados en los artículos 50 a 53 ter de la presente ley, se aplicarán directa e íntegramente a las segundas y sucesivas ventas de viviendas, durante todo el periodo de vigencia del régimen de protección que corresponda y aun cuando su cédula de calificación definitiva fuera anterior a la entrada en vigor de esta Ley 8/2004 de 20 de

octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, cuando el citado régimen estableciera los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración.

2. Los procedimientos de adquisición preferente iniciados al amparo del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, que no hubieren finalizado, continuarán su tramitación conforme a las disposiciones de dicho decreto ley, incluidas las disposiciones relativas a la calificación permanente de las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de tales derechos.

3. Los procedimientos de adquisición preferente iniciados y concluidos al amparo del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, en caso de impugnación de la firmeza de dichos actos jurídicos, se regirán por el régimen legal que resultó de aplicación en dicho procedimiento, sin perjuicio de la aplicación complementaria de la regulación contenida en la presente ley, en lo que no sea contraria al citado régimen legal.

4. Desde la entrada en vigor de esta norma, cualquier referencia realizada por una disposición normativa a lo dispuesto en el Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, se entenderá realizada a lo dispuesto al régimen jurídico de los derechos de adquisición preferentes regulados en esta Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Ley 1/1997, de 21 de febrero, de Régimen sancionador en materia de vivienda, así como todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a las determinaciones de la presente Ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Consell de la Generalitat a dictar cuantas disposiciones de aplicación de la presente Ley sean necesarias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

ANEXO ÚNICO

Procedimiento administrativo	Normativa reguladora	Plazo máximo de resolución	Efectos del silencio
Solicitud de amortización anticipada del precio de vivienda cedida en compraventa o en régimen de acceso diferido a la propiedad.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	3 meses a contar desde la solicitud del interesado.	Desestimatorio.
Solicitud de subrogación en contrato de arrendamiento.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	3 meses para resolver la procedencia o no de la subrogación desde la entrada de la solicitud del interesado.	Desestimatorio.
Solicitud de cambio de titularidad en vivienda cedida en compraventa o régimen de acceso diferido a la propiedad.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	6 meses a contar desde la solicitud del interesado.	Desestimatorio.
Solicitud de cambio de vivienda.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	6 meses a contar desde la solicitud del interesado.	Desestimatorio.
Solicitud de cambio de régimen contractual de cesión de la vivienda.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	3 meses a contar desde la solicitud del interesado.	Desestimatorio.

Procedimiento administrativo	Normativa reguladora	Plazo máximo de resolución	Efectos del silencio
Solicitud de resolución contractual por renuncia del beneficiario.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	6 meses a contar desde la solicitud del interesado.	Desestimatorio.
Solicitud de devolución de cantidades al adjudicatario en procedimientos de resolución contractual de compraventa por renuncia del interesado y de resolución de contratos de compraventa por las causas previstas en la legislación aplicable.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	3 meses a contar desde la efectiva entrega de la posesión del inmueble.	Desestimatorio
Solicitud de bonificación de la renta en contratos de arrendamiento.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	3 meses a contar desde la solicitud del interesado	Desestimatorio
Solicitud de subsidiación de la renta o cuota de amortización de la vivienda por familia numerosa.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	3 meses a contar desde la solicitud del interesado	Desestimatorio
Desahucio administrativo en contratos de arrendamiento y acceso diferido a la propiedad, por causas legales.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	12 meses	Caducidad del procedimiento y posibilidad del inicio de uno nuevo si concurren las causas que habiliten el ejercicio de dichas potestades administrativas
Resolución administrativa de contratos de compraventa por causas legales.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	12 meses	Caducidad del procedimiento y posibilidad del inicio de uno nuevo si concurren las causas que habiliten el ejercicio de dichas potestades administrativas
Procedimiento de legalización (en arrendamiento).	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	12 meses	Caducidad del procedimiento y posibilidad del inicio de uno nuevo si concurren las causas que habiliten el ejercicio de dichas potestades administrativas
Revisión contratos arrendamiento.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda. Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.	6 meses	Caducidad del procedimiento y posibilidad del inicio de uno nuevo si concurren las causas que habiliten el ejercicio de dichas potestades administrativas
Recuperación de la posesión de inmueble de promoción pública propiedad de la Generalitat.	Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana. Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana. Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de protección pública a la vivienda.	12 meses	Caducidad del procedimiento y posibilidad del inicio de uno nuevo si concurren las causas que habiliten el ejercicio de dichas potestades administrativas

§ 3

Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 7976, de 9 de febrero de 2017
«BOE» núm. 56, de 7 de marzo de 2017
Última modificación: 10 de agosto de 2026
Referencia: BOE-A-2017-2421

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

I

El disfrute de una vivienda digna y adecuada fue proclamado en 1978 por el artículo 47 de la Constitución española como un derecho de todos los ciudadanos, si bien con el matiz de que ese reconocimiento no implicaba más que el mandato a los poderes públicos para que adoptaran las medidas necesarias a fin de posibilitar su ejercicio real y efectivo según la consideración y el orden de prioridades marcadas, en cada momento, por parlamentos y mayorías políticas. Esta concepción política y su traducción jurídica han provocado que, en las casi cuatro décadas que han pasado desde la recuperación de la democracia y del paso a un primer plano de los derechos de los ciudadanos, las políticas en materia de vivienda en España y la Comunitat Valenciana no hayan sido todo lo ambiciosas que habría sido deseable, como se puede comprobar simplemente comparándolas con las desarrolladas en los países de nuestro entorno. Se ha considerado que la garantía del derecho pasaba por delegar en el mercado y sus dinámicas su concreción, con unas administraciones públicas que incentivaban y ayudaban a la construcción de viviendas de protección pública y que, para cerrar el cuadro, se encargaban de asumir, con criterios poco o nada reglados y dejando a la discrecionalidad y el voluntarismo en muchos casos su concreción efectiva, las medidas de protección directa a las personas que no poseían la capacidad de acceder a una vivienda digna. Este modelo de cariz neoliberal, que confiaba en la autorregulación de los mercados, se ha mostrado incapaz de asegurar el derecho de acceso a la vivienda y, al contrario, han quedado patentes los efectos perniciosos del modelo, como la burbuja inmobiliaria, que desplazó a sectores de la población lejos de poder ejercer este derecho fundamental. Por este motivo, se deberá priorizar la reforma de la legislación en el resto de ámbitos competenciales para evitar una reedición de estas consecuencias.

Esta situación no resulta satisfactoria en una sociedad avanzada, donde los derechos de todos los ciudadanos, con independencia de su condición económica y social, no pueden depender de este grado de indeterminación e incertidumbre. Una sociedad moderna ha de

garantizar con más énfasis y concretar de forma mucho más ambiciosa el efectivo papel protector de las administraciones para lograr que todos, en efecto, podamos disponer de un techo en condiciones que nos permita desarrollar una vida digna. Es éste un papel protector en el que las administraciones públicas son meras ejecutoras de un compromiso de los ciudadanos para consigo mismos, donde entre todos se asume como esencial establecer redes de protección suficientes para las personas más desfavorecidas. En esta línea, numerosos textos internacionales han remarcado la idea de hasta qué punto resulta esencial garantizar un verdadero derecho a la vivienda: el artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, ratificado por España el 28 de septiembre de 1976, establece que los Estados parte no sólo han de reconocer este derecho sino que les impele a tomar todas las medidas que sean apropiadas y necesarias para garantizarlo. También el artículo 25 de la Declaración de derechos humanos de 10 de diciembre de 1948 o la Carta social europea de 1961 se expresan en términos semejantes.

Igualmente, la Nueva agenda urbana de las Naciones Unidas (Hábitat III) y la futura Agenda urbana para la Unión Europea exigen que la vivienda sea una de las principales prioridades en las políticas de los gobiernos, reforzando el derecho de todas las personas a una vivienda adecuada y digna, como un elemento clave del derecho a una vida sin ningún tipo de discriminación, incluyendo la de género. La vivienda es inseparable del desarrollo socioeconómico urbano, por lo que el acceso a una vivienda adecuada y asequible es esencial para lograr una ciudad sostenible, segura e integrada. Las políticas de vivienda deben, por tanto, tener un enfoque integrado que considere desde evitar o paliar los desalojos forzados hasta promover el acceso a la vivienda de las personas que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder en las condiciones que el mercado establece. Estos principios van en sintonía con esta ley.

Y no son únicamente los textos internacionales los que son plenamente conscientes de esta importancia, también los valencianos y valencianas, desde la recuperación de la democracia, hemos incidido en la importancia de hacer frente a estas necesidades. En este sentido, el artículo 15 de nuestro Estatuto de autonomía establece que «con el fin de combatir la pobreza y facilitar la inserción social, la Generalitat garantiza el derecho de los ciudadanos valencianos en estado de necesidad a la solidaridad y a una renta de ciudadanía en los términos previstos en la ley». Se trata sin duda de objetivos ambiciosos, todavía no desarrollados de manera enteramente satisfactoria, que se completan con una específica manifestación de esta solidaridad para aquellos valencianos y valencianas que han perdido su domicilio habitual y están en serio riesgo de exclusión. Por esta razón, a continuación, el artículo 16 del Estatuto de autonomía establece que «la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos. Por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas». Como puede advertirse, la lógica que enhebra este derecho en su versión estatutaria, más precisa que la constitucional, es la de facilitar el acceso a la vivienda a la población y, más concretamente, garantizarlo como derecho, con especial atención a los colectivos que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder en condiciones de mercado a una vivienda digna y asequible.

La presente ley aspira a convertirse, junto a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, que ya ha consolidado una importante regulación en materia de vivienda de protección pública y vivienda pública, así como de diferentes ayudas para favorecer el acceso a este derecho, en mecanismo para desarrollar estas previsiones constitucionales y estatutarias. En concreto, la ley pretende reconocer el derecho subjetivo al acceso a una vivienda digna y asequible y desarrollar algunas de las consecuencias de la función social de la vivienda que permiten, justifican y aconsejan la adopción de medidas ambiciosas en materia de vivienda para la mejor satisfacción de estos objetivos.

En todo caso, parece necesaria una reforma de la ley de vivienda valenciana y el conjunto de la normativa en el resto de ámbitos competenciales, ya que esta fue diseñada en un contexto sustancialmente diferente al actual y priorizó otros intereses distintos al uso social de la vivienda.

II

El artículo 33 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada a la par que establece que la función social de este derecho delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Los poderes públicos, según establece el artículo 47 de la Constitución, están obligados a regular la utilización del suelo, para que se promuevan las condiciones necesarias y se establezcan las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación inmobiliaria. Por otra parte, el artículo 148.1.3 de la Constitución española establece la vivienda como materia competencial de las comunidades autónomas, competencia que para la Comunitat Valenciana viene recogida con carácter exclusivo en el artículo 49.1.9ª del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana. A partir de estas coordenadas constitucionales y competenciales ha de desarrollarse la presente ley, encuadrando la intervención en un contexto necesariamente de mercado, pero donde las implicaciones sociales del derecho de propiedad y, en concreto, de los derechos de propiedad sobre viviendas y suelo, obligan a una regulación que garantice en todo caso la posibilidad de acceso de toda persona a un alojamiento con unas condiciones mínimas.

En este sentido, ha de partirse de la constatación de que el derecho a la vivienda y su efectiva garantía, así como el desarrollo de la función social del derecho de propiedad para facilitarlo, plantean varias dimensiones. Por un lado, la más obvia: la existencia de un efectivo derecho exigible a disponer de una vivienda digna y asequible en todos los casos. Pero, por otro, la vertiente relacionada con el derecho a conservar una vivienda digna, que afecta particularmente a quienes han realizado un importante esfuerzo personal y económico para lograrla y que, por diversas razones, puedan haber quedado en una situación especialmente vulnerable como consecuencia de muy diversas circunstancias, particularmente acrecentadas en los últimos años con motivo de la importante crisis económica y de precarización que ha sufrido toda España y que ha azotado en especial a la Comunitat Valenciana. Por último, la función social de la vivienda obliga a disponer de mecanismos que permitan hacer efectivas estas medidas, desde las relacionadas con el incremento y mejora del parque público de vivienda a las que tienen que ver con la puesta en marcha de mecanismos que permitan movilizar y poner en el mercado el importante stock de vivienda que, en estos momentos, están desocupadas en la Comunitat Valenciana y que, según las estadísticas oficiales del Instituto Nacional de Estadística, alcanza un elevadísimo porcentaje en torno al 15 % de todo el conjunto de viviendas que hay en territorio valenciano.

De forma coherente con esta visión, la ley establece en su título I un verdadero derecho subjetivo a disponer de una vivienda, así como los mecanismos para hacerlo exigible ante la administración valenciana, que se convierte así en una de las más avanzadas de España en cumplimiento y desarrollo del precepto constitucional. Dando continuidad a lo dispuesto en el Estatuto de autonomía, y debido a las evidentes restricciones presupuestarias que enmarcan toda política, y particularmente las que suponen un gran esfuerzo en cuanto al gasto público que movilizan, este derecho debe garantizarse de manera progresiva a medida que se incrementen los recursos económicos para la aplicación de la ley, priorizando a las personas que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a la vivienda en las condiciones que el mercado establece. Adicionalmente, la norma establece también medidas para atender de forma particular a aquellas personas con diversidad funcional, imponiendo a la Generalitat la adecuación de su parque de vivienda para atenderlas de forma particular. Las medidas por medio de las cuales la Generalitat hará efectivo este derecho, según establece la norma, van desde la puesta a disposición de una vivienda a la concesión de ayudas al alquiler que lo puedan hacer efectivo. Se inicia con ello un camino que puede llegar a suponer un gran avance histórico en la efectiva conversión de un mero principio constitucional de política económica y social en un verdadero derecho que podría situar a la Comunitat Valenciana entre las sociedades más avanzadas en el desarrollo y garantía del contrato y vínculo social entre sus habitantes.

El derecho efectivo y exigible a la vivienda tiene que ver con la conservación de la vivienda para aquellos que la han perdido como consecuencia de un empeoramiento de su situación económica que ha provocado una efectiva imposibilidad de habitar una vivienda en condiciones. Para este colectivo, de una enorme vulnerabilidad en no pocas circunstancias y

que en los últimos tiempos se ha ampliado enormemente, la ley establece medidas específicas que amplían, en ciertos casos, el perímetro del derecho subjetivo en cuestión con la finalidad de hacer frente a esta emergencia social. Los lanzamientos judiciales de propietarios de viviendas por causas económicas (es decir, por falta de ingresos sobrevenida del ciudadano), tanto de propietarios de viviendas particulares como de inquilinos de buena fe, afectan a una de las necesidades más elementales de la población, y la protección del disfrute a una vivienda en muchos de estos casos constituye un derecho que los poderes públicos están obligados a ayudar a preservar. Por ello, junto al reconocimiento de un derecho subjetivo en ciertos casos, la ley establece adicionalmente una serie de medidas de una enorme ambición con la idea de hacer frente desde otros ángulos a estos problemas y, también, a las necesidades de contar con un mercado de la vivienda más competitivo, económico y con una oferta mayor.

Respecto a las medidas para paliar la situación como consecuencia de los desahucios sobre vivienda habitual, en particular, por medio del título III de la ley se pretende asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la habilitación de medios que permitan el acceso del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. Estas medidas, que se solaparían en algunos casos con las ya existentes en la legislación estatal en materia de protección a personas que han sufrido una importante reducción en sus ingresos y un empeoramiento de su situación económica, en cumplimiento de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en la materia, están previstas sólo para el momento en que la legislación estatal deje de estar en vigor y siempre que no sea sustituida por otra equivalente. Asimismo, se faculta a la administración para expropiar en ciertos casos el uso de estos inmuebles para, también, ponerlos a disposición de sus ocupantes. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio en línea con declaraciones en esta materia que se han sucedido en España a nivel estatal, autonómico y europeo, con decisiones como la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11), que ya puso en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados al uso y disfrute de la vivienda habitual.

En relación con las posibilidades de actuación pública, cabe destacar respecto de la primera parte de la ley la amplia panoplia de potestades y facultades de actuación que confiere su título II a las administraciones públicas y muy particularmente a la Generalitat, para el efectivo desarrollo de todas aquellas políticas relacionadas con el servicio de interés general en materia de vivienda. Estas potestades incluyen mandatos sobre la necesaria puesta en condiciones del parque público e indicaciones sobre el futuro destino de los fondos en materia de vivienda, que deberán prioritariamente dedicarse a su ampliación y mejora, evitando la segregación social y con especial atención a la adecuación de los inmuebles para personas con diversidad funcional. La presente ley obliga a la Generalitat, además, a adecuar este parque de vivienda pública a las efectivas necesidades que se deriven del reconocimiento del derecho subjetivo. Para posibilitar estos objetivos, establece asimismo medidas destinadas a facilitar la financiación de estas actuaciones, contando con la acción del Instituto Valenciano de Finanzas.

En la misma línea, ese mismo título II de la ley apuesta por un modelo avanzado de descentralización en las políticas de vivienda, tratando de incentivar que los municipios y otros entes locales participen en la mayor medida posible en las mismas: se prevén expresamente mecanismos de delegación ambiciosos o la encomienda de ciertas gestiones, se trata de coordinar la atención al ciudadano en proximidad y, además, se prevé el apoyo financiero a la inversión que los municipios puedan realizar en materia de vivienda pública, atendiendo a si han realizado o no inversiones para la creación de parque público municipal de vivienda. El objetivo de la ley es claro: implicar lo más posible a los municipios e incentivar que sumen esfuerzos a fin de fortalecer al máximo la red de protección de las personas más desfavorecidas y que nadie pueda verse privado de su derecho a la vivienda.

III

Por otra parte, la ley constata que la existencia de un amplio número de viviendas desocupadas hace necesario el establecimiento de un paquete de medidas para su movilización con la pretensión de satisfacer las necesidades de la población, especialmente los que más lo requieran, razón por la cual se adopta un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, de primera residencia y preferentemente en manos de entidades financieras, tanto en su título IV como en el V.

Los poderes públicos no pueden, y no deben, intervenir en las relaciones jurídicas obligacionales más allá de asegurar la función pública de los bienes sujetos a tráfico de las personas. Sin embargo, la función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad, de manera que, respetando en todo caso la delimitación constitucional de la función social de la vivienda realizada por el legislador estatal, esta ley desarrolla y aplica estos postulados determinando la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales.

Por esta razón, en un momento en el que existe un gran parque de viviendas de primera residencia vacías y un amplio colectivo ciudadano que necesita acceder a las mismas, es obligación de la Generalitat facilitar los cauces que permitan promover el acceso a los inmuebles vacíos y favorezcan su salida al mercado. Así, en el título IV de la ley se da un paso adelante en la aplicación de la función social de la propiedad de la vivienda y se orientan soluciones para que la misma se pueda ejercer desde el ámbito privado de las relaciones jurídicas estableciendo, en último extremo, las consecuencias del incumplimiento de dicha función. Y ello porque la no ocupación de viviendas, en definitiva, supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios y un despilfarro de recursos públicos que hoy son tan necesarios. Por esta razón la ley establece un procedimiento garantista y contradictorio para la declaración de una vivienda como deshabitada, particularmente diseñado para grandes tenedores de vivienda (y, especialmente, para movilizar el importante stock en poder de las entidades financieras), que si efectivamente es declarado como tal después de dos años de desocupación, deberá ponerse en el mercado en un plazo máximo fijado por la norma, que establece un sistema de multas coercitivas, si esta obligación no es posteriormente satisfecha en la forma debida. A partir del segundo año en vigor de la ley, este plazo se reducirá a un año. El procedimiento establecido es extraordinariamente garantista y está destinado a lograr que sólo las viviendas que se consideran como desocupadas (que en ningún caso lo serán, si son de particulares que las ponen en el mercado) y de grandes tenedores sean objeto del mismo. Con ello se pretende tanto movilizar la oferta aprovechando los recursos ya existentes como, en su caso, ofrecer las debidas medidas de fomento y colaboración a los grandes tenedores para, si así lo desearan, integrar las viviendas entre las de que dispone la Generalitat para el desarrollo de sus políticas de vivienda.

Finalmente, la ley incorpora una serie de medidas dirigidas al fomento de la mediación y de acciones positivas destinadas también a facilitar por todos los medios factibles una oferta de vivienda asequible lo más amplia posible en su título V, así como otros instrumentos y medios para atender situaciones de emergencia relacionada con la pobreza energética y las ayudas al alquiler. Con ello se pretende dotar a la administración de una importante gama de opciones para desarrollar sus políticas de vivienda, de forma flexible y combinando muy diversos instrumentos que habrían de permitir dar solución a muy diferentes situaciones, adaptando la respuesta a cada problema específico y, también, tratando de minimizar el impacto presupuestario de muchas de estas políticas por la vía de incentivar el efectivo funcionamiento del mercado de un modo más competitivo.

IV

Una novedad de gran importancia de la presente ley es la incorporación de un título VI dedicado a la garantía de la igualdad y la no discriminación en el acceso a la vivienda, estableciendo una serie de obligaciones al respecto con la idea de convertir en ilícitos administrativos todas aquellas actuaciones que queden probadas destinadas a dificultar o impedir, ya sea de forma directa o indirecta, el acceso a la vivienda de determinadas personas o colectivos, así como prácticas de acoso inmobiliario. Cualquier persona que las sufra puede denunciarlas ante la administración, que impondrá, si se prueba la efectiva existencia de las mismas, la correspondiente sanción.

Por lo demás, resulta absolutamente necesario regular el debido régimen sancionador con una finalidad en ningún caso recaudatoria sino incentivadora del cumplimiento de las diversas obligaciones recogidas en la ley. Se tipifican así en el título VII de la ley conductas muy variadas, desde las negativas a proporcionar ciertos datos, como algunas acciones de obstrucción o el suministro de datos falsos, la cesión de viviendas que no cumplan con las condiciones legales en ciertos casos o el incumplimiento de las obligaciones de servicio que puedan imponerse a las compañías suministradoras para combatir situaciones de pobreza energética, entre otras.

Por último, y para garantizar los fines perseguidos por la presente ley, se establecen y refuerzan las acciones de coordinación e inspección y se instauran algunas medidas de carácter orgánico. Así, se constituye el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas habituales que puedan ser declaradas como deshabitadas al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley, así como se regulan otros registros para la mejor identificación de la oferta y demanda de vivienda pública, previendo la posible colaboración con sus equivalentes municipales, que en todo caso habrán de coordinarse con los registros autonómicos, que son quienes han de centralizar esta información.

En esta misma línea, la ley establece un ambicioso protocolo de evaluación de su eficacia y del correcto funcionamiento de las medidas contenidas en la misma. Esta función se encomienda a un observatorio, que deberá ser creado integrando a todos los agentes sociales y administrativos con participación en el aseguramiento del derecho a la vivienda en su dimensión más social, así como a los municipios y entes locales y servicios sociales. El observatorio deberá atender a la situación de la vivienda pública y a la evolución del mercado privado de vivienda, analizando con especial cuidado los riesgos de segregación e insuficiencias de la puesta en marcha de la presente ley. Con carácter anual deberá realizar una evaluación de estos aspectos y la correcta incardinación de las medidas y funcionamiento de la ley con el modelo económico y los objetivos sociales previstos, así como un proceso de auditoría quinquenal mucho más ambicioso en el que, más allá de proponer ajustes en el desarrollo de la norma, deberá analizar punto por punto las distintas medidas contenidas en esta ley y recomendar su mantenimiento, profundización, reforma o, en su caso, modificación o supresión de aspectos de la misma a la vista de los resultados constatados. Se pretende de este modo establecer una pauta de análisis y revisión constante para garantizar la mejor adaptación de esta ley a las necesidades de la sociedad valenciana y el contexto económico y social del momento.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

La presente ley tiene por objeto regular el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada en el territorio de la Comunitat Valenciana. En este marco, la presente ley incluye:

a) La competencia de la Generalitat y de las entidades locales en materia de vivienda.

b) Las medidas de intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios.

c) Las medidas de intervención y de fomento para promover el uso social de la vivienda.

d) Las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia de vivienda.
e) La igualdad en el acceso y ocupación a la vivienda.

Artículo 2. *El derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada.*

1. Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana, que acrediten un mínimo de cinco años de residencia de manera continuada o interrumpida, tienen el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada. El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda garantizarán la satisfacción de este derecho, utilizando al efecto todos los instrumentos jurídicos que la presente ley pone a disposición de las mismas y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

2. Las administraciones públicas garantizarán la efectiva satisfacción del derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas unidades de convivencia que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder a ella en condiciones de mercado. Se entenderá que se encuentran en esta situación las unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

1.º No poseer ningún miembro de la unidad de convivencia la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del pleno uso de una vivienda estable y habitable.
2.º Estar inscritos en el registro de demandantes de vivienda.
3.º Que la unidad de convivencia no tenga, en el primer ejercicio de aplicación de la ley, recursos superiores en referencia al IPREM según lo establecido en el siguiente cuadro:

– 3 o más miembros: 2 IPREM.
– 2 miembros: 1,5 IPREM.
– 1 miembro: 1 IPREM.

Para los siguientes ejercicios, como resultado de la evaluación de la aplicación de la ley, se deberán ampliar los límites referenciados al IPREM en un + 0,5 para cada una de las tipologías de familia anteriores, siempre que la ampliación de este límite no comprometa el acceso al derecho a la vivienda a unidades de convivencia con ingresos situados en los tramos de ingresos de aplicación en el ejercicio anterior.

Dentro de cada grupo, la prioridad vendrá determinada por el mayor número de las siguientes condiciones particulares de la unidad de convivencia:

Dentro de cada grupo se tendrá en cuenta:

– La discapacidad de algún miembro.
– Hijos dependientes.
– Tener algún menor a su cargo.
– Haber sufrido violencia de género.
– Ser mayor de 60 años.
– Haber sido desahuciado por impago de la cuota, por impago del alquiler o por ser avalador de un préstamo hipotecario y no poder hacer frente al mismo.

3. La efectividad de este derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, de acuerdo con lo establecido en este artículo, genera la obligación jurídica de la administración autonómica valenciana y de las administraciones locales radicadas en la Comunitat Valenciana de poner a disposición del solicitante una vivienda de protección pública de promoción pública, siempre que exista disponibilidad y esta sea adecuada para garantizar el libre desarrollo de la personalidad, su derecho a la intimidad y el resto de derechos vinculados a la vivienda. A los efectos jurídicos previstos por esta norma, se entenderá que existe tal puesta a disposición cuando se proceda al pago de las ayudas al alquiler reguladas en esta ley de conformidad con la solicitud que a estos efectos realicen los interesados y en atención al cumplimiento de los requisitos exigidos en las correspondientes convocatorias.

La administración adoptará las medidas necesarias de ampliación del parque público de vivienda para revertir esta situación de manera progresiva.

Se consideran medidas necesarias para revertir esta situación, entre otras:

a) La adquisición de viviendas en las áreas de necesidad catalogadas como tales ya sea mediante adquisición preferente, concurso o adquisición directa.

b) La adquisición directa para dotar de solución habitacional ante situaciones de vulnerabilidad, ante escasez del mercado inmobiliario, para erradicar la despoblación y/o para contribuir al reto demográfico.

c) Cualquier otra actuación tendente a dotar de soluciones habitacionales ante supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, para erradicar la despoblación y/o para contribuir al reto demográfico.

4. El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda garantizarán el acceso a una vivienda a las mujeres, hijos e hijas supervivientes de la violencia machista, considerando esta situación como prioritaria, debiendo garantizarse este destino en una proporción no inferior al 10 por ciento del parque público de vivienda en su conjunto.

Artículo 3. *Servicio de interés general.*

1. La actividad dirigida a posibilitar el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada se considera como un servicio de interés general.

Las viviendas que se califiquen como protegidas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, y respecto de las que así lo acuerde el Consell, no perderán dicha calificación cuando sean necesarias para la prestación del servicio de interés general de vivienda asequible, digna y adecuada, y se encuentren materialmente afectados a éste.

2. Los poderes públicos con competencias en materia de vivienda adoptarán, con la debida diligencia y dentro de los límites de los recursos de que se disponga en las partidas presupuestarias destinadas a políticas de vivienda, todas las medidas precisas para lograr progresivamente y por todos los medios apropiados, la plena efectividad del derecho a la vivienda para garantizar la efectiva prestación de este servicio, ya sea directamente o en colaboración con la iniciativa privada.

A tal fin, los presupuestos de la Generalitat contemplarán las dotaciones apropiadas para asegurar la efectividad del derecho a la vivienda asequible, digna y adecuada y el buen funcionamiento del servicio de interés general vinculado, que garantiza el disfrute del derecho a la vivienda en un plazo razonable en el marco de un servicio de calidad.

3. Todas las medidas de carácter regresivo requerirán la consideración más cuidadosa y deberán justificarse plenamente por referencia a la totalidad de los derechos conectados con el derecho a la vivienda y en el contexto del aprovechamiento pleno del máximo de los recursos de que se disponga.

4. En todo caso, los fondos públicos destinados a políticas de vivienda para satisfacer su función social en la Comunitat Valenciana deberán tender siempre a garantizar prioritariamente el respeto del núcleo vital asociado al derecho a la vivienda, que comprende, cuando menos, la puesta a disposición del uso de un alojamiento estable y seguro para aquellos que carezcan de él. A tal fin, el empleo de estos fondos se destinará prioritariamente a la ejecución de políticas de vivienda destinadas a la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas, con la finalidad de permitir su puesta a disposición de los ciudadanos en situaciones de exclusión social o emergencia social y su destino para alquiler social. Los fondos públicos destinados a hacer políticas de vivienda deberán ir priorizando de manera progresiva el alquiler social frente a las subvenciones destinadas al fomento de la compra.

5. El servicio de interés general podrá prestarse, entre otros, a través de los siguientes medios:

a) Fomento y concertación de la iniciativa privada.

b) Mantenimiento y rehabilitación de las viviendas sujetas a régimen de protección pública ya existentes.

c) Desarrollo de los instrumentos de planificación, programación y apoyo a la financiación necesarios para la ampliación del parque público de vivienda.

d) Construcción de nuevas viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con prioridad para la consolidación, ampliación y mejora del parque público de viviendas destinado a atender a las necesidades sociales de los ciudadanos en situación de exclusión o emergencia social.

e) Instrumentos de mediación.

f) Establecimiento de obligaciones de servicio público.

Artículo 4. *Calidad de la prestación y evaluación del servicio.*

1. Las administraciones públicas deben garantizar que los servicios de vivienda de su competencia se prestan en unas condiciones mínimas y razonables de calidad y deben incluir cartas de servicio en el marco regulador del servicio de interés general en materia de vivienda, que serán aprobadas por el órgano competente en la materia de cada una de ellas. Estas cartas de servicio deberán establecer, como mínimo:

a) La organización y la forma de gestión del servicio.
b) La identificación de los responsables de la gestión.
c) Los estándares mínimos de calidad del servicio desglosados, en su caso, por categorías de prestaciones, y los indicadores e instrumentos para evaluar su aplicación. En ese sentido, deberán indicar el tiempo máximo de espera en el registro de demandantes y las consecuencias de la superación de ese plazo.
d) Las condiciones de acceso.
e) Los derechos y deberes de los usuarios.
f) El régimen económico aplicable, con indicación de las tasas y los precios públicos que sean de aplicación, en su caso.
g) Las vías de reclamación o recurso de que disponen.
h) Las vías establecidas para que los usuarios puedan obtener información y orientación con relación al servicio público.

2. Las cartas de servicio tienen naturaleza reglamentaria. Su contenido es vinculante tanto para la administración como para los ciudadanos y puede ser invocado en vía de recurso o reclamación.
3. Se ofrecerá información sobre el servicio de interés general de vivienda, que será veraz, objetiva y actualizada y se publicará de forma clara, estructurada, comprensible y fácilmente localizable, mediante el portal de transparencia GVA Oberta a que se refiere la legislación valenciana en materia de transparencia, buen gobierno y participación ciudadana.
4. Periódicamente, las administraciones públicas realizarán una evaluación de las políticas de vivienda a efectos de identificar los necesarios ajustes y calibrar la eficacia de las medidas contenidas en la legislación vigente. En lo que se refiere a la Generalitat, esta evaluación se realizará anualmente y, con más detalle, quinquenalmente.

Artículo 5. *Función social de la vivienda.*

1. El derecho de propiedad de una vivienda se ejercerá de acuerdo con su función social, determinada de conformidad con lo establecido en la Constitución y en las leyes.
2. El incumplimiento de la citada función social dará lugar a la incoación de los procedimientos previstos en los artículos siguientes, que podrán incluir medidas de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias y en su caso las de carácter fiscal que a tal efecto se habiliten por norma con rango de ley formal.
En todo caso, la incoación de un procedimiento por incumplimiento de la función social de la vivienda será compatible con el uso de medios de ejecución forzosa como las multas coercitivas y, además, con el oportuno procedimiento sancionador por la comisión de alguna de las infracciones administrativas tipificadas en materia de vivienda por la legislación que en cada momento resulte de aplicación.
3. En los términos previstos en la legislación estatal, y a los efectos de esta ley, se considera que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda en los siguientes supuestos:

a) Cuando se incumpla el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, en los términos señalados en la legislación de vivienda y urbanística, a fin de garantizar en todo caso unas condiciones adecuadas de habitabilidad. La legislación en materia de vivienda podrá, además, establecer obligaciones particulares respecto de estos deberes en relación a la vivienda protegida.

b) Cuando una vivienda esté deshabitada de forma permanente e injustificada, en las condiciones establecidas en esta ley.

c) Cuando una vivienda sujeta a un régimen de protección pública no se destine a residencia habitual y permanente de su adjudicataria o adjudicatario o titular, excepto en los casos expresamente previstos en las normas reguladoras.

d) El uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.

e) La sobreocupación por explotación económica de la vivienda o alojamiento.

Artículo 6. *Acción pública y derecho subjetivo exigible.*

1. Todas las personas, en ejercicio de la acción pública en materia de vivienda, pueden exigir ante los órganos administrativos **y jurisdiccionales** competentes el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad del inciso destacado del apartado 1, por Sentencia 80/2018, de 5 de julio. Ref. BOE-A-2018-11278

2. Las personas con vecindad administrativa en la Comunitat Valenciana que se encuentren en alguna de las situaciones referidas en el artículo 2 de esta ley y sean titulares del derecho exigible a un alojamiento asequible, digno y adecuado podrán ejercerlo ante la conselleria competente en materia de vivienda, que en un plazo máximo de seis meses resolverá su solicitud proporcionando alguna de las soluciones habitacionales previstas en esta ley.

3. Si transcurrido el plazo de seis meses previsto en el apartado anterior o en su caso el plazo de ampliación excepcional que motivadamente se establezca, de acuerdo con la legislación sobre el procedimiento administrativo común, no se hubiera dictado resolución, se entenderá otorgado el uso de un alojamiento por silencio administrativo. La conselleria responsable en materia de vivienda deberá, en tal caso, indicar de manera inmediata y con la mayor diligencia posibles un alojamiento concreto, evitando en todo caso la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.

4. Todas las resoluciones de los órganos administrativos competentes, tanto las derivadas del ejercicio de la acción pública en materia de vivienda como las solicitudes para hacer efectivo un derecho subjetivo, serán recurribles ante la jurisdicción competente.

TÍTULO II

Competencias administrativas y de coordinación

Artículo 7. *Ejercicio de competencias en materia de función social de la vivienda por parte de la Generalitat.*

1. La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda, ejercerá todas aquellas competencias estatutariamente atribuidas, las que expresamente le confiera la presente ley, así como aquellas otras que en un futuro le puedan ser reconocidas para la efectiva y real provisión de una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas personas que la necesiten, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios ni recursos económicos, mujeres víctimas de violencia de género, personas con diversidad funcional, personas que se encuentren en especiales circunstancias de exclusión social o emergencia social por haber sido privadas de su vivienda habitual y aquellas otras en las que están justificadas medidas de intervención y de fomento de acuerdo con lo previsto en la ley. Para ello, garantizará anualmente una oferta mínima de viviendas de protección pública asequibles, dignas y adecuadas que puedan satisfacer las necesidades básicas de las personas en situación de vulnerabilidad o en procesos de exclusión social y hará efectivo el

derecho exigible a una vivienda, así como impulsará y coordinará la acción pública de los entes locales valencianos en la materia.

Para el desarrollo de estas políticas, en un plazo máximo de dos años, contados desde la entrada en vigor de la presente ley, la conselleria competente en materia de vivienda desarrollará un plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda autonómico que deberá garantizar la efectiva habitabilidad de las viviendas que lo componen en la actualidad y un estudio de las necesidades de ampliación del mismo que programe las necesidades presupuestarias que garanticen, a partir de la evaluación de las necesidades sociales y de la respuesta prevista en esta ley, las necesidades efectivas de vivienda pública. Este plan ha de garantizar la adaptación de un 10 % de las viviendas públicas para aquellas personas con diversidad funcional. Anualmente, se evaluará el grado de cumplimiento del referido plan y se establecerán medidas de corrección.

Este plan deberá velar en todo caso por evitar la concentración y segregación espacial de las viviendas del parque público con el fin de garantizar la cohesión social del espacio urbano y establecer, con carácter urgente, medidas de rehabilitación de los entornos urbanos particularmente degradados de aquellas zonas o distritos con una alta concentración de vivienda pública.

En todo caso, la conselleria competente en materia de vivienda será responsable de gestionar los registros autonómicos de oferta y de demanda de viviendas de protección pública, en los términos señalados en los artículos siguientes, a fin de garantizar la óptima coordinación de la información disponible. A estos efectos, podrá recabar la colaboración del resto de administraciones públicas que ejerzan competencias en materia de vivienda.

2. La Generalitat habilitará los medios personales y materiales necesarios para impulsar, facilitar y fomentar mecanismos de asesoría, ayuda y acompañamiento a las personas afectadas en aquellos casos que los usuarios de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas, siempre que concurran las circunstancias objetivas y subjetivas señaladas en la presente ley. Podrán suscribirse convenios de colaboración con entidades públicas y privadas sin ánimo de lucro que dispongan de medios suficientes para llevar a cabo dichas labores de mediación, con la finalidad de facilitar a los afectados su derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada.

3. Para la prestación de los servicios en materia de vivienda que lo requieran o hagan aconsejable, la conselleria competente en materia de vivienda colaborará con la conselleria competente en materia de servicios sociales, que será en todo caso la encargada de la prestación de todas las medidas de apoyo y de intervención requeridas que puedan acompañar a las necesarias para hacer efectivos los derechos de los ciudadanos en relación a la vivienda.

Artículo 8. *Ejercicio de las competencias por parte de los municipios y demás entidades de derecho público.*

1. Los municipios de la Comunitat Valenciana ejercerán, como competencias propias y en los términos que expresamente les atribuya la presente ley, las relativas a promoción y gestión de la viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, en coordinación con la conselleria competente en materia de vivienda, de manera que existirá un registro único, centralizado y accesible desde cualquier punto de información de los organismos públicos competentes en materia de vivienda. Para ello, en el ámbito de las competencias que tienen atribuidas por la legislación estatal básica y la legislación valenciana de régimen local, podrán también realizar todas las actuaciones necesarias en materia de rehabilitación.

Estas competencias deberán ejercerse para garantizar, en todo caso, la creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes para el desarrollo de las políticas de vivienda social objeto de esta ley, evitando la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.

En particular, los municipios y demás entidades de derecho público podrán crear y gestionar los registros municipales de oferta y de demanda de viviendas de protección pública, en los términos señalados en los artículos siguientes, debiendo coordinar en todo caso su actuación en esta esfera con la conselleria competente en materia de vivienda.

2. Los municipios, en coordinación con la Generalitat, podrán establecer servicios de mediación en aquellos supuestos en que los usuarios de una vivienda se vean privados de ella como consecuencia de cualquier proceso civil, ya sea declarativo o ejecutivo, tramitado a consecuencia del impago de sus deudas, siempre que concurran las circunstancias objetivas y subjetivas señaladas en la presente ley, con la finalidad de garantizar en todos los casos a los afectados su derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada. Estos servicios de mediación deberán en todo caso coordinarse con los servicios sociales.

3. Los municipios podrán solicitar actuar como entidad colaboradora a efectos de la tramitación y resolución, de acuerdo con los criterios establecidos por la conselleria con competencias en materia de vivienda, de las ayudas establecidas en materia de alquiler y para paliar la pobreza energética regulada en esta ley. A estos efectos, y cuando estas ayudas sean compatibles con las concedidas para estos mismos fines por otras administraciones públicas, se deberán instrumentar los debidos mecanismos de colaboración que permitan unificar las ayudas recibidas con la finalidad de que los ciudadanos puedan solicitarlas en un procedimiento único ante la administración local.

4. Cuando estas competencias se ejerzan por medio de mancomunidades u otros entes locales, las previsiones aquí contenidas se entenderán referidas a quienes las ejerzan efectivamente.

5. La Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación básica estatal, podrá delegar en aquellos municipios que lo soliciten y acrediten la capacidad técnica y económica suficiente las competencias autonómicas contenidas en esta ley, con excepción de las referidas a los registros autonómicos. Los municipios deberán garantizar la sostenibilidad financiera de su propuesta de asunción de esta delegación de competencias, que se articulará de acuerdo con lo dispuesto en la ley de bases del régimen local estatal y la legislación valenciana de régimen local. La garantía financiera por parte de la Generalitat para el ejercicio de las competencias delegadas se arbitrará a partir del cálculo de la población atendida en esos municipios en años anteriores y su peso relativo respecto de todo el territorio valenciano. Los municipios que soliciten la delegación de estas competencias podrán aportar recursos propios para el ejercicio de las mismas, a efectos de valorar la capacidad técnica y económica para desarrollarla.

Artículo 9. *Competencias de la Generalitat de fomento y soporte financiero a las actuaciones locales en materia de vivienda social.*

1. Sin perjuicio de la competencia de la Generalitat para la rehabilitación y desarrollo del parque público de viviendas sociales, la conselleria competente podrá suscribir convenios de colaboración con aquellos entes locales que se comprometan a la mejora e incremento del parque municipal público de viviendas sociales. A estos efectos, así como para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en materia de vivienda protegida, la Generalitat ofrecerá la colaboración del Instituto Valenciano de Finanzas y de cualquier otro medio autonómico que pueda facilitar el acceso a mejores condiciones de financiación para el desarrollo de estas políticas.

2. Para el desarrollo de políticas locales de ampliación de los recursos destinados a vivienda social, la Generalitat se comprometerá a incrementar la financiación destinada a los entes locales que las acometan en un incremento proporcional a la inversión local realizada. Este incremento proporcional será igual para todos los entes locales en cada anualidad presupuestaria y podrá tener en cuenta el esfuerzo inversor a efectos de incrementar paulatinamente los porcentajes de ayuda en proporción al mayor esfuerzo del ente local. También podrá ser mayor en caso de que las políticas iniciadas prevean medidas para evitar la segregación social en materia de vivienda pública, con el mayor coste que ello supone. En ningún caso, la cuantía total de este incremento de la financiación atendiendo a la inversión realizada por los entes locales superará el 50 % del total de la intervención a realizar.

3. La Generalitat, en todo caso, dará soporte a las acciones del resto de administraciones públicas valencianas en sus actuaciones en esta materia en la búsqueda de los mejores instrumentos de financiación a través del Instituto Valenciano de Finanzas.

Artículo 10. *Competencias de coordinación de la Generalitat en materia de garantía de la función social de la vivienda.*

El Consell coordinará las funciones de las diputaciones provinciales en relación al fomento y colaboración con los municipios para el desarrollo de aquellas políticas en materia de función social de la vivienda de las que son responsables.

Estas funciones habilitan, en todo caso, al Consell, particularmente, para integrar presupuestariamente fondos con objeto de incrementar las cuantías con destino al fomento de políticas destinadas a la garantía de la función social de la vivienda desarrolladas por municipios y otros entes locales. A estos efectos, los presupuestos de la Generalitat y de las diputaciones provinciales deberán consignar coordinadamente los créditos presupuestarios en las cuantías necesarias, para lo que se emplearán los mecanismos de coordinación legalmente previstos.

El Consell podrá delegar estas facultades de coordinación y su control en la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 11. *Registros de oferta de vivienda y de demandantes con fines sociales y registro de viviendas deshabitadas.*

1. La planificación de las condiciones de la oferta y acceso a las viviendas de protección pública y aquellas destinadas a fines sociales responderá a criterios de transparencia y eficacia, gestionados por la Generalitat debiendo recoger en su desarrollo reglamentario los siguientes requisitos: transparencia y acceso público a los datos contenidos en los mismos, respeto a la protección de datos de carácter personal y certeza de los registros contenidos en los mismos.

2. El Registro de oferta de viviendas de protección pública destinadas a fines sociales, incorporará la oferta de promotores, públicos o privados, de viviendas de protección pública y las que se destinen a fines sociales a través de redes de mediación para alquiler o al derecho de superficie. Estos tendrán la obligación de inscribir dichas viviendas en el mencionado registro, que dispondrá de la información precisa con el debido respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal. Los inmuebles inscritos en el mencionado registro han de estar adecuados funcionalmente y ofrecerse a precios accesibles para aquellas personas que estén en especiales circunstancias de exclusión o emergencia social. Los ayuntamientos podrán disponer de sus propios registros, que se coordinarán con los que establezca la Generalitat.

Al objeto de que el registro disponga de la información más precisa posible, podrán recabarse para su anotación en él los datos obrantes en otros registros públicos, como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, el catastro o el registro de la propiedad, así como los que figuran en los archivos de otras administraciones públicas, de acuerdo con la normativa de protección de datos de carácter personal.

3. El registro de demandantes de viviendas de protección pública tendrá por objeto el conocimiento de las personas demandantes de vivienda del patrimonio público de vivienda de la Generalitat. Este registro tiene naturaleza administrativa y se configura destinado a racionalizar los procedimientos de adjudicación de las viviendas integradas en dicho patrimonio público. Este registro deberá guardar pleno respeto a la protección de los datos personales y a los principios de igualdad y no discriminación.

Será obligatoria la inscripción en este registro para poder optar a la adjudicación de una vivienda del parque público de la Generalitat.

Para la nueva inscripción como demandante de vivienda de protección en régimen de alquiler, en este registro, habrá de exigirse, un mínimo de cinco años de empadronamiento histórico en algún municipio de la Comunitat Valenciana y de España de manera continuada o interrumpida.

Para la nueva inscripción como demandante de vivienda de protección en régimen compra, en este registro, habrá de exigirse, un mínimo de diez años de empadronamiento histórico en algún municipio de la Comunitat Valenciana y de España de manera continuada o interrumpida.

Los demandantes de vivienda de protección pública de promoción privada deberán inscribirse en el libro registro electrónico que para cada promoción de vivienda deberá llevar

la persona promotora con los requisitos y condiciones que se establezcan en el decreto que regule el régimen jurídico de las viviendas de protección pública.

Los ayuntamientos podrán disponer también de sus correspondientes registros de demandantes, sean de naturaleza temporal o permanente, o acceder a la información del registro de demandantes de la Generalitat mediante sistemas que garanticen la interoperabilidad administrativa.

4. Se crea el registro de viviendas deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas habituales que hayan sido declaradas deshabitadas, al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Se inscribirán en dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y cualesquiera otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

El registro tiene carácter autonómico y se residencia en la conselleria con competencia en materia de vivienda, la cual estará obligada a mantenerlo.

5. La efectiva constitución de estos registros conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal con arreglo a lo establecido a esos efectos en el artículo 20 de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal. Asimismo, con objeto de impulsar la necesaria colaboración de estos registros con el sistema estadístico valenciano y con el Instituto Cartográfico Valenciano se establecerán los circuitos de información necesarios para el desarrollo de las funciones estadística y cartográfica incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de la Comunitat Valenciana y sus programas anuales. La utilización de la información del registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa vigente y aplicable sobre estadística. Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o la anulación de las hojas registrales. En todo caso se indicará la firmeza de la resolución, tanto en vía administrativa como jurisdiccional.

TÍTULO III

Intervención para regular las situaciones sobrevenidas a consecuencia de desahucios

Artículo 12. *Medidas propuestas para garantizar la protección a las personas que están en procedimientos de ejecución hipotecaria.*

Los deudores hipotecarios de viviendas podrán acogerse a la presente ley, siempre que se encuentren en situación de emergencia habitacional y cumplan los requisitos que se establezcan. En caso de que tengan concedidas medidas estatales de moratoria, podrán acogerse a esta ley cuando finalice la mencionada moratoria.

1. La iniciación del procedimiento, judicial o extrajudicial, para la ejecución de las garantías hipotecarias que comporte la extinción del contrato de compraventa por incumplimiento del propietario comprador, siempre que este se encuentre en las circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria y el inmueble sea su vivienda habitual y único, implicará la creación de una nueva obligación entre la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate y el propietario comprador y deudor, y quedará constituido el derecho de este último a poder contratar un arrendamiento con opción de compra que evite el lanzamiento de esta vivienda. El contrato de arrendamiento, a suscribir entre las partes, producirá los efectos obligacionales con motivo de la notificación de firmeza de la resolución judicial del procedimiento de ejecución hipotecaria.

A los efectos de la presente ley se entenderá que se encuentran en circunstancias de emergencia social afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener la residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, y que esta vivienda sea la única en propiedad y que no posea ningún miembro

de la unidad de convivencia que habite en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del uso de una vivienda.

b) Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

c) Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, las cuales hayan provocado una situación de endeudamiento sobrevenido con respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por lo menos por 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos de la unidad de convivencia.

d) Que el conjunto de ingresos no supere 1,5 veces el IPREM cuando viva una persona sola, 2 veces el IPREM si es unidad de convivencia y 3 veces el IPREM para más de tres miembros.

2. Al objeto de no perjudicar los intereses de las partes, la nueva obligación de arrendamiento con opción de compra se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El precio base del contrato será, a elección del adjudicatario del remate, el establecido para fijar el precio de adjudicación del inmueble o el precio de mercado a determinar mediante un estudio comparativo a partir de las transacciones llevadas a cabo en la zona en que se encuentre el inmueble en el último año, que será encargado por la conselleria competente en materia de vivienda y cuyo coste, en su caso, correrá por cuenta del adjudicatario del remate.

b) La renta mensual del arrendamiento se establecerá mediante resolución de la conselleria competente en materia de vivienda y estará determinada por la doceava parte del 2 % del precio de la vivienda reajustado según lo establecido en el apartado a si la base del contrato fuera el precio de adjudicación del inmueble, o por la doceava parte del 3 % del precio de mercado en otro caso.

c) La Generalitat procederá al pago de la renta a la entidad financiera, o filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos que resulte adjudicataria del remate durante el plazo de tres años a contar desde la creación de la obligación arrendaticia.

d) Los arrendatarios quedarán obligados al abono a la Generalitat de una parte de la renta, sin que esta pueda superar el 25 % de los ingresos de la unidad de convivencia. Se establecerán límites más restringidos para unidades de convivencia cuya situación imposibilite esta aportación y así sea informada favorablemente por los servicios sociales.

e) Una vez finalizado el plazo de tres años, el arrendatario optará expresamente bien por continuar el arrendamiento por tres años más, sin perjuicio del derecho que tenga a la percepción de ayudas o subvenciones de acuerdo con la legislación vigente de arrendamientos en este momento, o bien podrá ejercer la opción de compra.

La duración del alquiler en su propia vivienda, y exclusivamente para la persona afectada, o para las personas mayores de 65 años y los siguientes colectivos: discapacitados del 33 % o superior, familias con dos o más hijos en edad escolar, víctimas de violencia de género, menores tutelados y aquellos que se determine reglamentariamente, será indefinido hasta que la administración le otorgue una solución o finalizan las causas que han motivado su inclusión en este colectivo. En caso de muerte o abandono de la unidad de convivencia del arrendatario, se podrá subrogar el contrato de arrendamiento a otra persona de esta unidad de convivencia.

f) En caso de ejercitarse la opción de compra, siempre que fuera la vivienda habitual, las cantidades amortizadas del préstamo hipotecario original serán consideradas cantidades pagadas a cuenta de precio establecido.

3. Interpuesta la demanda por la entidad financiera, la filial inmobiliaria o entidad de gestión de activos, el propietario demandado podrá informar a la Generalitat, al objeto de que esta le asista administrativamente y notifique a la entidad adjudicataria del remate la sujeción a las reglas establecidas en este artículo así como las condiciones que debe cumplir el contrato de arrendamiento con opción de compra de la vivienda. En los términos establecidos reglamentariamente, la conselleria competente en materia de vivienda redactará el contrato de arrendamiento que deberá ser suscrito por la entidad ejecutante, el

propietario afectado y la Generalitat en el plazo máximo de dos meses desde la solicitud de asistencia. Dicho contrato deberá ser custodiado en el registro competente.

4. **(Anulado).**

Artículo 13. *Declaración del interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa del usufructo temporal de viviendas incursas en procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria para la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.*

(Anulado).

TÍTULO IV

Intervención sobre viviendas deshabitadas

Artículo 14. *Concepto y declaración de vivienda deshabitada.*

1. Se entiende por vivienda deshabitada aquella que, siendo propiedad de un gran tenedor, sea declarada como tal mediante resolución administrativa por incumplir su función social al no ser destinada de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto o por permanecer desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a un año, sin que concurra causa justificada de desocupación.

2. Tendrá la consideración de vivienda vacía aquella que permanece desocupada, sin causa justificada, por un tiempo superior a un año. El cómputo del periodo de desocupación se iniciará desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización para su uso como vivienda o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de estas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación.

3. Trámite ordinario para la declaración.

a) La declaración de una vivienda como deshabitada se realizará mediante resolución administrativa sólo respecto de aquellos propietarios que sean considerados como grandes tenedores por esta ley y siguiendo a tal fin el procedimiento administrativo contradictorio regulado en el anexo II de esta norma y, en su caso, el de su desarrollo reglamentario.

b) El plazo máximo para resolver el procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año contado desde la fecha del acuerdo de inicio, transcurrido el cual se producirá su caducidad. La resolución no pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma cabrá recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del competente para resolver.

c) La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas otras derivadas del mismo, debiendo producirse la efectiva habitación dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, sin que el citado uso habitacional pueda tener una duración inferior a un año, salvo acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la dirección general competente en materia de vivienda.

d) Se dará traslado de la resolución al registro de viviendas deshabitadas, al objeto de proceder a su inscripción.

e) En caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de seis meses desde la resolución, podrá iniciarse un nuevo procedimiento declarativo sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento.

4. Procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada.

a) La tramitación abreviada del procedimiento procederá cuando del contenido del expediente se presuma, de acuerdo con esta ley, la conformidad respecto de la situación de falta de uso residencial o de desocupación continuada por un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas objeto del procedimiento, así como la consideración de gran tenedor de la persona titular de estas.

b) Si el procedimiento se hubiera iniciado de acuerdo con la tramitación ordinaria, procederá acordar su continuación con arreglo a los trámites del procedimiento abreviado desde el momento en que conste en el expediente la presunción prevista en el apartado anterior.

No obstante, no procederá acordar la conversión procedimental cuando la citada presunción se produjera en el momento inmediatamente anterior a formular la propuesta de resolución, en cuyo caso se continuará la tramitación ordinaria.

c) Procederá, en todo caso, la tramitación abreviada en aquellos procedimientos iniciados tras la previa comunicación por un gran tenedor de la situación de falta de uso habitacional o desocupación continuada durante un tiempo superior a un año, y sin, causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas de su titularidad en cumplimiento de la obligación de comunicación semestral.

d) El procedimiento abreviado constará únicamente de los siguientes trámites:

i) Inicio del procedimiento de oficio.

ii) Notificación del acuerdo de inicio con, en su caso, ofrecimiento de medidas de fomento.

iii) Propuesta de resolución del órgano instructor, la cual únicamente será objeto de notificación a las personas interesadas cuando tenga en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por éstas.

iv) Alegaciones a la propuesta de resolución, únicamente cuando la misma haya sido notificada a las personas interesadas por tener en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por éstas.

v) Resolución y su notificación.

e) En el caso de que un procedimiento exigiera la realización de un trámite no previsto en el apartado anterior, deberá ser tramitado de manera ordinaria. A estos efectos, no tendrá la consideración de trámite aquel que tenga por objeto realizar comprobaciones ordinarias que respecto de la persona titular o la vivienda resulten necesarias u oportunas.

Artículo 15. *Indicios de falta de uso habitacional.*

1. A los efectos de la declaración administrativa de vivienda deshabitada se presumirá que una vivienda no está habitada cuando:

a) No se destine de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto.

b) Esté desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, computados en cada caso desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización de empleo correspondiente o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de estas permita solicitar las autorizaciones legales por su efectiva ocupación: todo ello, salvo que haya motivo que justifique la falta de empleo o su destino a un uso diferente al residencial. A partir del segundo año en vigor de la ley, este plazo se reducirá a un año.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, para la iniciación del procedimiento declarativo de una vivienda como deshabitada podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes indicios:

a) Los datos del padrón municipal de habitantes y de otros registros públicos.

b) La carencia de suministros de agua y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en el municipio y, en su defecto, por los recogidos en el anexo II.

c) Alteraciones en el suministro de gas o servicios de telecomunicaciones que puedan indicar la pérdida de uso residencial.

d) Declaraciones tributarias.

e) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.

f) Declaraciones de vecinos.

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones del órgano directivo de la Generalitat competente en materia de vivienda. Estas comprobaciones sólo podrán llevarse a cabo cuando consten, además, otros indicios de falta de ocupación.

3. En todo caso, se considerará que concurre motivo justificado para la desocupación continuada en los siguientes casos, siempre de acuerdo con la específica normativa aplicable:

a) Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia, con un máximo de 4 años de desocupación continuada.

b) Inmuebles destinados a usos de vivienda turística o terciarios al menos con una ocupación mínima de un mes al año.

c) Inmuebles destinados a usos dotacionales.

d) Inmuebles destinados a vivienda que sus titulares, personas físicas o jurídicas, ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado. Se presumirá que una vivienda no estaba siendo ofertada en condiciones de mercado cuando haya transcurrido el plazo de un año sin que la vivienda ofertada en venta se hubiese vendido o el plazo de seis meses sin que la vivienda ofertada en alquiler se hubiese alquilado.

e) Inmuebles que se encuentren pendientes de partición hereditaria o sometidos a procedimientos de extinción de comunidad de bienes o sociedad de gananciales o cuyo uso esté pendiente de resolución en un proceso judicial o cualquier otra situación que haya impedido su inscripción aun existiendo título jurídico para ello.

f) Traslado temporal de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social.

Artículo 16. *Grandes tenedores de viviendas.*

1. A los efectos previstos en esta ley se consideran grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan de más de 10 viviendas en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan, y las excluyan del mercado de venta, alquiler o derecho de superficie que cumplan los requisitos del artículo anterior. No se computarán a tales efectos las viviendas desocupadas en las que concurra alguno de los motivos para la desocupación que enumera el número 3 del artículo 15 de esta ley.

2. Quienes tengan la consideración de grandes tenedores deberán comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de aquellas viviendas deshabitadas definidas como tales en el artículo 14 de la presente ley.

Artículo 17. *Deberes de colaboración con la administración.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, titulares de las viviendas sobre las que se desarrolle un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada tienen los deberes de colaboración con la administración desarrollados en la legislación básica estatal y han de proporcionar todos los datos relevantes sobre la misma a solicitud de la administración a excepción de aquellos que puedan comprometer la intimidad de las personas.

2. A los efectos de la determinación del uso residencial efectivo de las viviendas, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que dispongan de información sobre las mismas, y en particular las compañías suministradoras de agua y energía eléctrica, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y otras entidades inmobiliarias, así como los ayuntamientos, estarán obligadas a proporcionar, a requerimiento del órgano competente de la Generalitat en materia de vivienda y sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, cuantos datos, informes, antecedentes y justificantes pudieran incidir en la indagación de esa circunstancia y personas o entidades titulares de las viviendas.

3. Los requerimientos de información deberán respetar la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal y serán motivados, adecuados y pertinentes, expresando su finalidad y su previsión normativa. Las comunicaciones a los requerimientos deberán remitirse al órgano solicitante en el plazo de un mes contado desde su recepción,

sin perjuicio de la ampliación de plazos que pudieran interesar para el mejor cumplimiento de lo requerido, que en todo caso no podrá exceder de la mitad del plazo inicial.

4. La entrada en toda vivienda que tenga la condición efectiva de domicilio deberá requerir de autorización judicial. En todo caso, la falsa identificación de una vivienda deshabitada como domicilio que quede debidamente acreditada en el procedimiento será considerada una infracción a los efectos previstos en esta ley.

Artículo 18. *Actuaciones previas, inspección y medidas provisionales.*

1. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento y con la finalidad de decidir sobre su incoación, se podrán realizar actuaciones dirigidas a conocer las circunstancias del caso concreto, la obtención de información relevante para la determinación del uso de las viviendas y la identificación de los titulares de los inmuebles. Las actuaciones previas serán realizadas por el órgano que tenga atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección en materia de vivienda y, en su defecto, por la persona u órgano administrativo que se determine por el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento.

2. El órgano directivo de la Generalitat con competencias en materia de vivienda aprobará planes periódicos de inspección, dirigidos a la investigación individualizada de situaciones concretas de no habitación o de circunstancias de ámbito general que resulten de interés para determinar la acción de la Generalitat en el ejercicio de las potestades de inspección. Estos planes de inspección determinarán anualmente y con carácter previo las actuaciones a desarrollar y los ámbitos prioritarios de las mismas.

3. El órgano encargado de la resolución del procedimiento podrá adoptar desde el inicio de la tramitación del mismo, y con arreglo a la normativa aplicable, cuantas medidas sean necesarias para garantizar la correcta conservación en condiciones de habitabilidad de las viviendas objeto del mismo.

4. Las actuaciones previas reguladas en este artículo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer, ni determinarán en ningún caso el inicio del procedimiento a efectos del cómputo del plazo de caducidad.

Artículo 19. *Multas coercitivas.*

1. Si en el plazo señalado de seis meses no se produce la efectiva ocupación para uso habitacional de la vivienda declarada como deshabitada, y dada la imposibilidad de otros medios de ejecución forzosa menos gravosos, el órgano encargado de la resolución del procedimiento establecerá, como medio de ejecución forzosa, multas coercitivas para instar al cumplimiento de la obligación administrativa con independencia de las sanciones administrativas que puedan imponerse a consecuencia de la comisión de las infracciones establecidas en esta ley.

2. La cuantía de la multa coercitiva será fijada por el órgano encargado de resolver el procedimiento y será equivalente al precio mensual por metro cuadrado de un alquiler establecido para las viviendas de protección públicas de régimen general, multiplicado por el número de metros cuadrados útiles de superficie de la vivienda correspondiente y por la cantidad de meses transcurridos desde el anterior pago mientras se mantenga la situación de vivienda deshabitada. El pago de la multa coercitiva podrá ser establecido tanto de manera mensual como trimestral.

3. Todas las acciones realizadas con la única finalidad de lograr la ejecución forzosa son independientes de cualquier sanción administrativa y compatible en todo caso con ellas.

Artículo 20. *Colaboración con las entidades financieras, filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.*

1. La Generalitat suscribirá convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, así como con las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad. Esta oferta estará distribuida por el conjunto del territorio y en ningún caso podrá haber concentraciones de vivienda social en determinados

distritos o áreas con el fin de evitar la formación de agregados residenciales de bajas rentas concentrados sólo en determinados barrios o municipios. Para ello, las administraciones públicas emplearán la información sobre las viviendas vacías en poder de grandes tenedores para identificar posibles anomalías en la oferta de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos. Estos convenios podrán tener también por objeto la cesión de uso de viviendas declaradas como desocupadas por parte de sus titulares.

2. En los convenios de colaboración se concretarán la modalidad o modalidades de gestión de las viviendas cedidas. La gestión se realizará directamente por la administración pública o sus entidades instrumentales o, en su caso, por parte de los entes locales que tengan delegadas estas competencias.

TÍTULO V

Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

Artículo 21. *Potestades de fomento en materia de vivienda.*

En desarrollo de las medidas de fomento establecidas en la legislación valenciana en materia de vivienda, y para garantizar la función social de la vivienda, la Generalitat, las entidades locales y otras entidades públicas podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actuaciones:

a) Sistemas de ayudas públicas.
b) Fomento de la iniciativa privada.
c) La mediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.

Para la consecución de las actuaciones se procurará la asignación prioritaria de los recursos públicos a quienes mantienen un arraigo real, duradero y verificable en la Comunitat Valenciana, con el objetivo de asegurar la relación efectiva y afectiva del solicitante al territorio.

CAPÍTULO I

Sistema de ayudas públicas

Artículo 22. *Ayudas para el pago de alquiler.*

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas para el pago de alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, a quienes el coste de la vivienda les puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25 % de los ingresos.

2. A tal efecto, se establecen dos tipos de prestaciones:

a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia y en las condiciones que se determinen. Pueden ser de prórroga automática, si se mantienen las mismas condiciones establecidas para su adjudicación.

b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago de alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, pudiéndose otorgar sin concurrencia y con los informes previos favorables de los servicios sociales municipales.

3. La conselleria competente en vivienda establecerá las condiciones de las prestaciones reguladas en este artículo, las situaciones a proteger, los requisitos de los beneficiarios, la cuantía de la ayuda, sus condiciones y las causas de extinción.

4. Las cuantías de estas prestaciones se pueden abonar directamente al beneficiario o indirectamente, si se establece expresamente, a quien presta el servicio o a otra persona.

5. El pago de la prestación se realizará por medio de entidad financiera, quedando esta obligada a devolver las cuantías aportadas en exceso a partir de la extinción del derecho a la ayuda.

7. Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de estas ayudas. En tal caso, deberán resolverlas de acuerdo con los criterios determinados por la conselleria competente en materia de vivienda y coordinar su concesión con las ayudas propias que, en su caso, puedan otorgar, unificando el procedimiento de solicitud a fin de simplificar los trámites a los ciudadanos.

Artículo 23. *Medidas para prevenir y para paliar la pobreza energética.*

1. Las administraciones públicas garantizarán el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial, mientras dure dicha situación, como componente del derecho a la vivienda con independencia de que la ocupación derivase del título de propiedad, alquiler o cualquier otro derecho que les permita disponer del uso de la vivienda.

2. Debe establecerse, como principio de precaución social, un procedimiento de obligada comunicación a los servicios sociales y de intervención de estos servicios con carácter previo a la concesión de las ayudas con la finalidad de evitar los cortes de suministro en los casos de impago por falta de recursos económicos.

3. En cumplimiento de las previsiones de esta ley, y sin perjuicio de las competencias estatales en la materia, el Consell podrá establecer reglamentariamente aquellas obligaciones de servicio público que las compañías suministradoras deberán cumplir para prevenir los cortes de suministro en los casos mencionados. Las administraciones públicas podrán celebrar los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad a fin de garantizar que concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades de convivencia en situación de riesgo de exclusión residencial o les apliquen descuentos muy notables en el coste de los consumos mínimos, de conformidad con las obligaciones de servicio público establecidas.

4. Los municipios que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras en el proceso de concesión de las ayudas previstas en este artículo, tanto las que supongan una transferencia directa a los ciudadanos afectados como las que se instrumenten haciendo uso de las vías del apartado anterior. En tal caso, deberán actuar en coordinación y de acuerdo con los criterios determinados por la conselleria competente en materia de vivienda.

5. Las empresas suministradoras de estos servicios que deban realizar un corte de suministro deben solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales para determinar si la persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con los procedimientos contemplados en la legislación autonómica en materia de pobreza energética o cualquier norma posterior que sustituya a esta.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad del apartado 5, en cuanto resulta aplicable a los sectores energéticos del gas y la electricidad, por Sentencia 80/2018, de 5 de julio. Ref. BOE-A-2018-11278

6. Las empresas suministradoras deberán informar a sus clientes, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley u otras en que así se reconozca. Las administraciones públicas competentes deberán velar para que la información relativa a estos derechos figure impresa en las facturas emitidas por las compañías.

CAPÍTULO II

Fomento de la iniciativa privada

Artículo 24. *Fomento del alquiler.*

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema voluntario de obtención o de oferta de viviendas privadas para su puesta en alquiler, en el que se incluirán necesariamente las inscritas en el Registro de viviendas deshabitadas y las adquiridas a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que no estén destinadas a otros fines sociales o de aquellas otras acciones dirigidas a garantizar el uso social de la vivienda previstas por esta ley.

2. A los efectos de dar cobertura adecuada a estas medidas, la conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de concertación pública y privada para estimular a los propietarios e inversores a poner en el mercado de alquiler viviendas para personas y unidades de convivencia con dificultades para acceder a dicho mercado con ingresos inferiores a 4,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples. En estos casos, las administraciones públicas concertarán el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las viviendas que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

Artículo 25. *Alquiler solidario.*

1. La Generalitat podrá adoptar la iniciativa para alquiler solidario de pisos vacíos que necesitan algún tipo de rehabilitación cuyos propietarios no pueden atender estos gastos.

2. Esta iniciativa prevé cubrir los siguientes objetivos:

a) Favorecer a los propietarios de las viviendas que no pueden mantenerlos ni rehabilitarlos, pero que sí que quieren conservar la propiedad.

b) Movilizar las viviendas desocupadas.

c) Obtener más viviendas para políticas sociales.

d) Propiciar que se hagan obras de rehabilitación para generar ocupación.

3. Las personas propietarias interesadas en colaborar con la Administración Autonómica en esta iniciativa harán cesión del usufructo de sus viviendas a la Generalitat, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, por un periodo mínimo de ocho años, para que ésta disponga de las mismas con destino a alquiler solidario. La conselleria competente en materia de vivienda, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, será la encargada, en estos casos, de hacer el estudio económico y la rehabilitación pertinente, gastos que, junto a todos los derivados de la gestión, serán compensados con el cobro de la renta mensual hasta que estos estén cubiertos.

4. La Generalitat Valenciana, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, abonará en especie el precio del usufructo cedido, asumiendo el coste de la rehabilitación de la vivienda. En el caso de que el coste total de la rehabilitación sea inferior al precio de cesión del usufructo de la vivienda por el período indicado, la Generalitat compensará al propietario cedente por la diferencia en metálico.

CAPÍTULO III

Mediación en materia de vivienda

Artículo 26. *Actuaciones de mediación social.*

1. La Generalitat impulsará, informará, facilitará y fomentará los servicios de mediación social en materia de vivienda, pobreza energética y derechos de los ciudadanos que se encuentren en grave situación de necesidad, por causa de una ejecución hipotecaria o por un proceso de arrendamiento urbano o como consecuencia de haber perdido su vivienda por haber avalado a un tercero.

2. Sin perjuicio de las estructuras administrativas de la Generalitat, la red de mediación se articulará mediante la participación de los ayuntamientos y entidades sin ánimo de lucro,

que actuarán como mediadores, debiendo ajustarse a las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

3. La Generalitat podrá suscribir convenios de colaboración con los ayuntamientos y con instituciones y corporaciones públicas y privadas para el asesoramiento, mediación y la protección adecuada con la finalidad de prevenir que los ciudadanos y ciudadanas residentes en la Comunitat Valenciana pierdan su residencia habitual y permanente, cuando atraviesen dificultades económicas que la pongan en riesgo, con el objetivo de evitar que sean privados de la misma. A tal efecto se podrán habilitar los medios y recursos necesarios para poder articular las medidas que se adopten con tal fin.

Artículo 27. *Mediación para el alquiler asequible.*

1. Con objeto de garantizar un alquiler asequible, la Generalitat fomentará las actuaciones de mediación entre las personas físicas o jurídicas y los inquilinos, con la finalidad de proporcionar confianza, garantías y buen uso de la vivienda a precios de alquiler por debajo de los precios del mercado. Se podrán establecer medidas adicionales de fomento en las condiciones que se determinen.

2. Los solicitantes de viviendas obtenidas por mediación, deberán estar inscritos en el Registro de demandantes de vivienda de protección.

3. Para la adjudicación de viviendas por mediación se tendrá en cuenta la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos de los demandantes, la superficie de esta y las especiales necesidades sociales derivadas, en su caso, de la composición de la unidad de convivencia.

TÍTULO VI

Igualdad en el acceso y ocupación de las viviendas

Artículo 28. *Igualdad y no discriminación en el acceso a la vivienda.*

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso de ningún tipo. Particularmente, se considerarán discriminaciones indirectas el establecimiento de condiciones de pago o garantía insólitas o poco habituales y que provoquen de hecho la imposibilidad de acceder a la vivienda de colectivos particularmente vulnerables.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, las administraciones públicas deben adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado.

3. Son objeto específico de la acción protectora a que se refiere el apartado 2 las siguientes situaciones y actuaciones:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad sean adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutros ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.

c) Se entiende por acoso inmobiliario toda acción u omisión en perjuicio de la persona ocupante de una vivienda con el fin de perturbarle en el uso y disfrute pacífico de la misma, incluso generándole un entorno material, social, personal o familiar hostil o humillante, especialmente si dicha conducta se realiza con intención de forzar a la persona ocupante a desalojar la vivienda o a adoptar cualquier otra decisión no deseada sobre el derecho que pudiere ampararle de uso y disfrute de dicha vivienda.

d) La utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.

Artículo 29. *Acción protectora de las administraciones.*

1. Las medidas protectoras que deben adoptar las administraciones públicas pueden consistir en la adopción de acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, la prohibición de conductas discriminatorias y la exigencia de la eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda.

2. A los efectos de lo previsto en esta ley, se entiende por ajustes razonables las medidas dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas para facilitarles, sin imponer una carga desproporcionada, la inclusión social y el disfrute del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones con las demás personas.

3. Para establecer si una carga es proporcionada o no lo es, las administraciones públicas deben tener en cuenta el coste de las medidas, los efectos discriminatorios que suponga no adoptarlas, las características de la persona física o jurídica, entidad u organización que debe ponerlas en práctica y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

4. Las administraciones públicas competentes pueden establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a financiar los gastos derivados de la obligación de aplicar los ajustes razonables a que se refiere el presente artículo.

Artículo 30. *Valoración de la prueba.*

En los procedimientos de denuncia de discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda en que la parte denunciante o demandante alega hechos y aporta indicios que permiten presumir la existencia de discriminación, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, debe exigir a la parte denunciada o demandada que aporte una justificación objetiva y razonable que pruebe suficientemente que en su actuación o como consecuencia de su inactividad no se ha infringido el derecho a la igualdad.

Artículo 31. *Legitimación.*

A fin de hacer efectivos los derechos establecidos por el presente título, sin perjuicio de la legitimación individual de las personas afectadas, las personas jurídicas habilitadas legalmente para defender los derechos e intereses legítimos colectivos pueden actuar en nombre y en interés de las personas que se lo autoricen en un proceso determinado.

TÍTULO VII

Infracciones y sanciones por incumplimiento de la función social de la vivienda

Artículo 32. *Disposiciones generales.*

1. Son infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

2. Las infracciones tipificadas en la presente ley se clasifican en graves y muy graves, atendiendo a la naturaleza de la infracción y al bien jurídico afectado por su comisión.

Artículo 33. *Infracciones.*

1. Constituyen infracciones administrativas por incumplimiento de la función social de la vivienda, sin perjuicio de las tipificadas en la legislación valenciana en materia de vivienda, las contempladas en los apartados siguientes de la presente ley.

2. Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) La falsa identificación de una vivienda deshabitada como domicilio, al objeto de impedir la declaración de vivienda deshabitada.

b) El incumplimiento de las medidas de fomento adoptadas en el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

c) El incumplimiento de los acuerdos aceptados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, como consecuencia de las actuaciones de mediación e intermediación.

d) El transcurso de plazo de seis meses fijado para la efectiva habitación de la vivienda deshabitada, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en la presente ley.

e) El incumplimiento de los plazos de duración mínima de la ocupación de la vivienda fijados en los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada, salvo que medie acuerdo de los interesados, que habrá de ser comunicado a la Dirección General competente en materia de vivienda.

f) No comunicar semestralmente por parte de los grandes tenedores la situación de sus viviendas deshabitadas.

g) La cesión de una vivienda que haya accedido al registro de viviendas deshabitadas a través de los convenios de colaboración a que se refiere la presente ley sin que estas estén en las condiciones adecuadas de habitabilidad y careciendo de las debidas condiciones de salubridad, seguridad, eficiencia energética, ornato público y decoro que requiere la función social de la propiedad.

h) La falta de colaboración y la falta de suministro de la información en el plazo establecido por la ley.

i) La falta de asistencia a la firma de la escritura pública de transmisión a favor de la conselleria competente en materia de vivienda, en los supuestos de ejercicio por parte de ésta de los derechos de tanteo o de retracto.

j) Incumplimiento de alguna de las funciones y compromisos establecidos, para el agente de intermediación inmobiliaria colaborador o colaboradora, en la denominada red Xarxa Lloga'm, en el artículo 78 del Decreto 130/2021 o norma que la sustituya.

3. Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

a) El incumplimiento por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, del deber de comunicar la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas que integren su balance.

b) El mantenimiento sin ocupantes legales por un plazo superior a tres años o la negativa a suscribir el contrato de alquiler con opción a compra regulado en el artículo 12 de esta ley, de aquellas viviendas habituales o de primera residencia que hayan sido objeto de procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate la entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, a contar desde el día en que se produjera la adjudicación en remate.

c) La falsedad en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, aportados con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento de las contempladas en la presente ley.

d) Llevar a cabo acciones u omisiones que comporten acoso o discriminación según lo establecido en esta ley.

e) El incumplimiento por parte de las empresas suministradoras de las obligaciones legales de informar a los consumidores en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley.

f) No solicitar previamente por parte de la empresa suministradora que tenga que realizar un corte de suministro, el informe a los servicios sociales municipales para determinar si la

persona o la unidad de convivencia se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial.

g) No garantizar por parte de la empresa suministradora los suministros básicos de acuerdo con lo establecido por esta ley y no cumplir las obligaciones de servicio público que se hayan establecido al respecto.

h) Incumplimiento de la obligación de inscripción en el Registro de agentes de intermediación inmobiliaria.

i) Incumplimiento por parte del gran tenedor, de la obligación de comunicar que se ha producido la efectiva habitación dentro del plazo de 6 meses, a partir de la resolución de declaración de vivienda deshabitada, en aquellos casos en los cuales no se han aceptado las medidas de fomento.

Artículo 34. *Sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como graves serán sancionadas con multa de 10.000,00 hasta 350.000,00 euros.

2. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como muy graves serán sancionadas con multa de 350.001,00 hasta 950.000,00 euros.

3. Los ingresos procedentes de las sanciones tendrán carácter finalista y, por tanto, serán destinados a actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 35. *Medidas complementarias.*

La imposición de la sanción por infracción grave o muy grave podrá acompañarse las medidas complementarias establecidas en la legislación valenciana en materia de vivienda y, en cualquier caso, las siguientes medidas complementarias para obligar a reponer la legalidad incumplida:

1. Cuando, por la conducta contraria a la legalidad, se prive del derecho al uso y goce de una vivienda a personas en situación de emergencia habitacional, en la resolución se deberá imponer al infractor la inmediata puesta a disposición o, en su caso, la reposición de la persona afectada en el uso de su vivienda.

2. Si, como consecuencia de los incumplimientos legales e infracciones de las empresas suministradoras, se produjera un corte de suministro contrario a las disposiciones de esta ley, la administración, al inicio del procedimiento sancionador, obligará a dichas empresas a la reposición inmediata, y a su cargo, del suministro interrumpido.

3. Cuando la infracción consistiera en una situación de hecho que pudiera prorrogarse por voluntad del infractor, la resolución del expediente sancionador acordará el cese de la misma, concediendo al infractor un plazo no superior a 15 días.

Artículo 36. *Responsabilidad.*

1. Serán sancionadas por la comisión de las infracciones previstas en la presente ley las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que resulten responsables de estas, por acción u omisión. Cuando la responsabilidad de los hechos constitutivos de la infracción corresponda a una persona jurídica podrán considerarse responsables, además, las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Dichas personas físicas serán consideradas responsables, en todo caso, si la persona jurídica se extinguiera antes de dictarse la resolución sancionadora.

2. En caso de infracciones continuadas, y a efectos de modular la sanción, se tendrán en cuenta la cantidad de viviendas afectadas y la duración de la infracción.

Artículo 37. *Prescripción.*

Los plazos de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en esta ley serán los fijados en la legislación valenciana en materia de vivienda, de acuerdo con correspondiente graduación.

Disposición adicional primera. *Acceso a la información pública y protección de datos de carácter personal.*

El acceso a la información pública contenida en los registros a que se refiere la presente ley se ejercerá de acuerdo con la legislación en materia de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y con sujeción a las limitaciones establecidas para la protección de datos de carácter personal. Los datos de carácter personal serán tratados con el grado de protección adecuado y el acceso a la información pública requerirá la previa disociación de los datos de carácter personal.

Disposición adicional segunda. *Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas.*

En el plazo de quince días desde la entrada en vigor de la presente ley, y con respeto a la legislación en materia de protección de datos personales, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la conselleria competente en materia de vivienda, para su inscripción en el correspondiente registro, el inventario de las viviendas protegidas radicadas en el territorio de la Comunitat Valenciana que integren su balance, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición así como su situación administrativa.

Disposición adicional tercera. *Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.*

(Derogada)

Disposición adicional cuarta. *Medidas excepcionales para el control de las rentas de alquiler.*

Excepcionalmente, y en situaciones contrastadas de incremento de las rentas de los alquileres de inmuebles destinados a vivienda que produzcan que el mercado (por razones de saturación o imposibilidad de liberación de bienes) no actúe eficazmente como mecanismo de reequilibrio estructural incrementando la oferta para equilibrar los precios, el Consell podrá proponer al Estado el establecimiento de un sistema que limite el precio máximo de alquileres en estas zonas como medida de zonificación aprobable en el planeamiento. La delimitación de las mismas se hará, justificadamente, a partir de criterios de planificación por parte de los municipios implicados, tras la declaración de esta posibilidad atendiendo a las razones económicas antedichas por el Consell.

Disposición adicional quinta. *Mecanismos de coordinación con otras administraciones y el sector eléctrico.*

El Consell deberá ejercer los mecanismos de coordinación con otras administraciones y el sector eléctrico para impulsar la implantación de una tarifa social de coste mínimo con suministros suficientes para las unidades de convivencia en riesgo de exclusión social/ residencial, y mientras dure la situación. El objetivo sería que las unidades de convivencia paguen un máximo de un 10 % por el total de los suministros básicos.

Disposición adicional sexta. *Agentes de intermediación inmobiliaria y su registro.*

1. A los efectos de la presente ley y de las actividades de promoción y mediación que regula, los agentes de intermediación inmobiliaria son personas físicas, entidades sin personalidad jurídica o personas jurídicas que se dedican de forma regular y remunerada, dentro del territorio de la Comunitat Valenciana, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en operaciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos.

2. Pueden actuar como agentes de intermediación inmobiliaria:

a) Agentes que cumplan los requisitos de cualificación profesional establecidos por su normativa específica y la legislación sectorial vigente.

b) Todas las personas físicas, entidades sin personalidad jurídica o personas jurídicas que cuenten con la formación profesional requerida y cumplan con las condiciones legales y reglamentarias que se les exijan.

3. Los agentes de intermediación inmobiliaria, para ejercer, deberán:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de servicios inmobiliarios se realice de forma remota por vía electrónica o telemática, en cuyo caso es necesario acreditar una dirección física del agente responsable.

Se presume que tiene la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio fiscal, los locales comerciales y las oficinas y despachos, siempre que cumplan con los requisitos que se determinen reglamentariamente para su apertura.

Se entenderá que dispone de establecimiento abierto al público, siempre que, como mínimo, se ofrezca una dirección física ubicada en la Comunitat Valenciana donde se puedan remitir las consultas o reclamaciones en relación con su actividad.

b) Estar en posesión de la formación profesional regulada en los términos del apartado anterior 2.º a.

c) Constituir y mantener una garantía, con validez permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora mientras no las ponen a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía, es necesario tener en cuenta el número de establecimientos qué cada agente mantiene abiertos al público. Por reglamento, se pueden establecer las modalidades que se pueden adoptar y los criterios para establecer el riesgo que debe cubrir esta garantía. En el caso de agentes colegiados o asociados, la garantía podrá constituirse a través del colegio profesional al que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita dar respuesta al ejercicio de la actividad mediadora. El capital a asegurar por la póliza debe determinarse reglamentariamente, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantiene abiertos al público. La póliza de seguro podrá ser individual o, en el caso de agentes colegiados o asociados, la póliza de grupo que la escuela o colegio profesional al que pertenezcan haya concertado.

4. El Consell con el fin de promover la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de propietarios e inquilinos creará un registro obligatorio de agentes de intermediación inmobiliaria adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda. Las características y desarrollo de este registro, el registro de agentes, los términos y el procedimiento se regularán por reglamento aprobado por decreto del Consell.

Para inscribirse, los agentes, mediante declaración responsable, harán constar que su actividad cumple con los requisitos y cualificaciones establecidos por esta ley y los establecidos por la normativa, sin perjuicio de que lo acrediten aportando la documentación procedente junto a la declaración responsable y cuando así sea requeridos por la administración.

La regulación del registro de agentes de intermediación inmobiliarios deberá especificar las condiciones y procedimiento para la verificación de las entradas, la renovación y resolución de estas y el resto de aspectos de funcionamiento. Los titulares del registro deberán crear un distintivo con un formato y características concretas que deberán colocarse en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los agentes inscritos, así como en la función comercial y en la publicidad de los agentes.

El número de registro de los agentes debe estar incluido en el registro correspondiente.

Los profesionales en ejercicio pueden compartir la credencial de inscripción con la credencial colegial y el número de socio.

Disposición adicional [sic].

Los registradores de la propiedad notificarán a la conselleria competente en materia de vivienda de la expedición de las certificaciones de dominio y cargas a que se refieren los artículos 656 y 688 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, que expidan

sobre viviendas, haciendo constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.

Dicha notificación informará sobre el número y tipo de procedimiento, juzgado ante el que se sustancia, e identificación de la finca o fincas afectadas por el mismo, así como de la identificación del ejecutado.

Disposición transitoria. *Régimen aplicable a las nuevas inscripciones en el Registro de Demandantes de Vivienda.*

La administración pública dispondrá de un plazo de seis meses para la adaptación del Registro de Demandantes de Vivienda, de los procedimientos de inscripción y renovación, así como de los sistemas de interoperabilidad administrativa necesarios para la comprobación de los requisitos previstos en el apartado tercero del artículo 11.

La efectividad de las inscripciones que se produzcan durante dicho periodo quedarán condicionadas a la comprobación de los requisitos por la administración.

Disposición final primera. *Facultades del Consell para la realización de un texto refundido.*

Se faculta al Consell para que, en el plazo de un año, refunda los contenidos de esta ley con la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunidad Valenciana y resto de disposiciones normativas con rango de ley en materia de vivienda que puedan estar actualmente en vigor, así como que proceda a regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que han de ser refundidos.

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

El Consell dictará cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo establecido en esta ley.

El contenido de los anexos de la ley, las cuantías de las sanciones y las referencias al indicador público de renta de efectos múltiples, que pasan a tener rango reglamentario, podrán ser modificados, revisados y actualizados mediante decreto del Consell.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días naturales de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

ANEXO I

Requisitos para la justificación de la situación de riesgo de exclusión social a los efectos del procedimiento de expropiación forzosa del usufructo a que se refiere el artículo 13 de la Ley

(Anulado).

ANEXO II

Procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

I. Acuerdo de inicio.

1. El procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada a que se refiere la presente ley se iniciará de oficio, mediante acuerdo del órgano competente en materia de vivienda, bien por propia iniciativa o como consecuencia de una orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

2. El acuerdo de inicio del procedimiento tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) Relación de hechos sucintamente expuestos que motivan la incoación del procedimiento, con expresión de los indicios de falta de uso habitacional.

b) Identificación de la persona o personas titulares registrales o, en su defecto, los titulares catastrales de las viviendas.

c) Nombramiento de instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.

d) Indicación del órgano competente para la resolución y de la norma que le atribuya tal competencia.

e) Medidas de carácter provisional acordadas por el órgano competente para iniciar el procedimiento, sin perjuicio de las que durante la instrucción se puedan adoptar.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento, con expresión de los plazos para su ejercicio.

3. El acuerdo de inicio se comunicará al instructor, con traslado de cuantas actuaciones existan hasta entonces, y se notificará al denunciante, en su caso, y a todos los interesados. En la notificación se advertirá a los interesados de que, caso de no realizar alegaciones sobre el contenido de la iniciación del procedimiento o propuesta de práctica de pruebas, esta podrá ser considerada propuesta de resolución.

II. Interesados en el procedimiento.

1. Se considerarán interesados en el procedimiento declarativo de vivienda deshabitada las personas físicas o jurídicas, asociaciones y organizaciones que tengan la consideración de interesados de acuerdo con el concepto establecido en la legislación de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

2. En todo caso tendrán la consideración de interesados los titulares registrales de los inmuebles que constituyan objeto del procedimiento, los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos y anotados en el registro de la propiedad, los titulares de derechos de uso, sus ocupantes, las entidades acreedoras de créditos hipotecarios y los ayuntamientos en cuyo término municipal se ubiquen.

3. Si el inmueble perteneciera a varias personas en régimen de pro-indiviso, a una comunidad de bienes u otra entidad sin personalidad jurídica y no se tuviera constancia de la representación legal, cada uno de los partícipes se considerará representante de su colectividad a los efectos de la tramitación de este procedimiento y responsable solidario, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares en el momento en que sean conocidos.

III. Alegaciones.

1. Notificado el acuerdo de inicio, los interesados dispondrán de un plazo de diez días para formular alegaciones sobre las circunstancias e indicios de falta de uso habitacional de la vivienda, así como, en su caso, sobre los motivos que a su juicio excluyan la procedencia de resolver la declaración de la misma como deshabitada o la concurrencia de un motivo justificado para la desocupación continuada; y para aportar o proponer las pruebas oportunas.

2. En caso de resultar acreditados los motivos de exclusión o justificación alegados por los interesados, se dictará resolución de terminación del procedimiento estimando esas alegaciones y ordenando el archivo del mismo.

3. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de los interesados no desvirtuasen las circunstancias e indicios de falta de habitación que motivaron la incoación del procedimiento, continuará la instrucción de acuerdo con lo previsto en los apartados siguientes.

4. En tanto no haya propuesta de resolución, los interesados podrán realizar alegaciones en cualquier momento.

IV. Prueba.

1. Los interesados podrán solicitar la apertura de un periodo de prueba, indicando los medios de prueba cuya práctica proponen.

2. El instructor acordará la práctica de las pruebas propuestas por los interesados y cuantas considere pertinentes por guardar relación con el objeto del procedimiento, por un plazo no inferior a diez días y que no exceda de veinte días. Asimismo, rechazará de forma motivada las pruebas propuestas por los interesados cuando sean manifiestamente improcedentes o innecesarias.

3. Los hechos constatados por funcionarios a los que se reconoce la condición de autoridad, y que se formalicen en documento público observando los requisitos legales

pertinentes, tendrán valor probatorio sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los propios interesados.

4. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien alegue el correspondiente hecho y se practicará por él mismo o a su costa, realizándose de acuerdo con lo previsto para el procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

V. Trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento.

1. Concluida, en su caso, la prueba, el órgano instructor pondrá de manifiesto las actuaciones a los interesados, acompañando una relación de los documentos y testimonios obrantes en el procedimiento, a fin de que los interesados puedan obtener las copias de los que estimen convenientes, confiriéndoles un plazo de audiencia de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.

2. Este trámite se acompañará de una información sobre medidas de fomento de habitación de viviendas desocupadas, y que tengan relación con:

a) Intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.

b) Aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de rentas y cantidades asimiladas de arrendamientos urbanos, desperfectos causados por ocupantes distintos de sus propietarios y la defensa jurídica para la resolución de conflictos arrendaticios.

c) Medidas fiscales que determinen la Generalitat y las entidades locales, en el ejercicio de sus respectivas competencias.

d) Subvenciones para propietarios y arrendatarios, destinadas a la rehabilitación de viviendas y a la ayuda de pago de rentas de arrendamiento, respectivamente.

e) Cesión de las viviendas a la Generalitat por sus titulares, para su gestión en régimen de alquiler en las condiciones asimiladas a las de viviendas de protección pública que se determinen reglamentariamente.

3. Las concretas medidas de fomento y su cuantía estarán en función de las disponibilidades presupuestarias.

4. Se podrá prescindir del trámite de audiencia, o quedará éste reducido al trámite de ofrecimiento de medidas de fomento, cuando los interesados no hayan formulado alegaciones al acuerdo de inicio, cuando se haya acordado rechazar la apertura de un periodo de prueba, o cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otras pruebas que las aducidas, en su caso, por los interesados.

VI. Propuesta de resolución.

1. Transcurrido el plazo de alegaciones, y practicadas en su caso las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, el instructor redactará la propuesta de resolución, que contendrá la valoración de las pruebas practicadas y se pronunciará expresamente acerca de la estimación o desestimación, total o parcial, de las alegaciones que se hubieren presentado.

2. La propuesta habrá de ser notificada a los interesados cuando tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estos, en cuyo caso se conferirá un trámite adicional de alegaciones de diez días.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que el contenido de los anexos de la ley, las cuantías de las sanciones y las referencias al indicador público de renta de efectos múltiples, que pasan a tener rango reglamentario, podrán ser modificados, revisados y actualizados mediante decreto del Consell, publicado únicamente en el "Diario Oficial de la Generalitat Valenciana", según establece su disposición final 2.

§ 4

Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 10003, de 11 de diciembre de 2024
Última modificación: 2 de julio de 2026
Referencia: DOGV-r-2024-90232

PREÁMBULO

I

El disfrute de una vivienda digna y adecuada, tal y como establece el artículo 47 de la Constitución española y en el mismo sentido el artículo 16 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, es un derecho de todos los españoles cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias y establezcan las normas pertinentes que posibiliten su ejercicio real y efectivo.

Por otra parte el artículo 148.1.3 de la Constitución Española establece la vivienda como materia competencial de las Comunidades Autónomas, competencia que para la Comunitat Valenciana, su Estatuto de Autonomía prescribe en su artículo 49.1.9.ª al atribuir a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de «Ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda». Así, al amparo de este último título competencial, la Generalitat aprobó la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (LVCV) que, junto con la posterior Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana (LFSVCV), constituyen las dos normas cardinales en lo que se refiere al régimen de la vivienda en nuestro ámbito autonómico.

Podría afirmarse que el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada se ha convertido, junto a la sanidad, la educación y las prestaciones sociales, en un pilar básico del estado del bienestar.

En la actualidad la principal barrera para el acceso a una vivienda digna y adecuada, como propugnan nuestra Carta Magna y el Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, es el desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda. Así, durante la última década, se ha producido en la Comunitat Valenciana un crecimiento insostenible de los precios del alquiler y de compra de viviendas de más del 90,5 % y 48,7 % respectivamente.

Por su parte, en un momento de crecimiento de la demanda de vivienda, la producción de viviendas en nuestra Comunitat experimentó un descenso preocupante provocado por diferentes factores vinculados al contexto socioeconómico, que ha tenido un impacto directo sobre los costes a los que debe hacer frente el sector de la construcción, unido a la inacción

de la administración en el fomento de la promoción pública de vivienda asequible en un momento de especial necesidad para las rentas medias y bajas.

Junto a esta situación, el parque público de vivienda de la Generalitat, colapsado, con algo más de 15.000 inmuebles en 2023, se ha demostrado del todo insuficiente para atender la creciente demanda de vivienda asequible para las familias con menos recursos.

En este contexto, los cambios normativos en materia de vivienda promovidos a lo largo de las dos últimas legislaturas no han dado una respuesta eficaz a esta creciente demanda social, aumentando, por el contrario, la desigualdad en el acceso a la vivienda y convirtiendo un derecho en un problema para muchas valencianas y valencianos, especialmente para jóvenes, familias y personas con escasos recursos.

II

Así todo, ya la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, se marcaba como propósito imprescindible la redacción de una norma que resolviera la dispersión normativa reguladora de la vivienda en la Comunitat Valenciana existente hasta ese momento. Su objetivo fue adecuar el marco normativo a la realidad de la sociedad valenciana, y dar respuesta al vacío legal hasta aquel momento existente en determinados aspectos de la materia.

En concreto, el título IV de esta Ley reguló el régimen jurídico de las viviendas con protección pública, constituyéndose, a partir de su entrada en vigor, en el marco normativo estable y propio para la vivienda de protección pública en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

El citado título habilitaba a la Generalitat a dictar las disposiciones necesarias en orden al régimen de viviendas de protección pública. Fue con base en ello, que el Consell en aquel momento, aprobaba el Decreto 75/2007 de 18 de mayo, por el que se regulaba el «Reglamento de protección pública de la vivienda», que fue modificado posteriormente por el Decreto 82/2008 de 6 de junio, para finalmente recogerse en un nuevo y definitivo cuerpo normativo, de junio de 2009, el Decreto 96/2009 de 26 de junio por el que se regulaba el «Reglamento de vivienda de protección pública» que ha estado vigente, con varias modificaciones posteriores, hasta mayo de 2023, momento en el que fue derogado por el Decreto 68/2023 de 12 de mayo por el que se aprobó el «Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat».

Sin embargo, este último Decreto, que contó durante el proceso de tramitación con numerosas alegaciones y reproches de los diferentes agentes interesados, no cumplió con las expectativas esperadas, siendo, en el corto período de su vigencia hasta la actualidad, una norma de interpretación compleja, cuyo índice sistemático relaciona conceptos, en muchos casos divergentes y contradictorios, y que no ha logrado conformar el marco de seguridad jurídica y confianza que todos los operadores intervinientes en los procesos relacionados con la vivienda de protección pública necesitaban en un momento en el que la construcción de vivienda en la Comunitat Valenciana alcanza mínimos históricos y en el que el acceso a la vivienda se encuentra en una situación especialmente crítica.

III

Así, el Consell, consciente de la necesidad de revertir la situación de la vivienda en la Comunitat Valenciana, ha considerado conveniente abordar, como actuación prioritaria, la aprobación de un nuevo texto normativo regulador de las viviendas de protección pública que sustituya el actualmente vigente, y que permita implementar medidas de fomento de la promoción, construcción y puesta en el mercado de viviendas de protección pública a un precio asequible.

El objetivo del presente decreto es regular de manera exclusiva el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana, para acometer paralelamente, y en un cuerpo normativo independiente, la modificación, unificación y racionalización de todas las normas relacionadas con la vivienda pública que conforma el patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, el registro de oferta y de demanda, el estatuto de los usuarios y usuarias, así como los criterios para la gestión, mantenimiento y administración

del mismo, que siente las bases para una gestión más eficiente y, en definitiva, que asegure una respuesta eficaz de la administración a las necesidades de quienes tienen más dificultades para acceder a una vivienda en nuestra Comunitat.

Así todo, en ejercicio de las competencias atribuidas a la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda mediante el Decreto 32/2024, de 21 de noviembre, del President de la Generalitat, por el cual se determinan el número y la denominación de las consellerias y sus atribuciones, durante el periodo de un mes a contar desde su publicación en el DOGV n.º 9784 el pasado día 8 de febrero de 2024, se desarrolló el procedimiento de consulta pública previa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Posteriormente, el Consell acordó, en su sesión del 9 de abril de 2024, que el procedimiento normativo que se pretende abordar habría de ser evacuado por el trámite de urgencia a fin de resolver los problemas que hoy se plantean y con ello adecuar la normativa en la materia de vivienda en los términos expuestos anteriormente.

IV

Este decreto, que contiene 51 artículos, se estructura en dos Títulos, un Título I que recoge disposiciones de carácter general y un título II, referido al régimen jurídico de las viviendas de protección pública, compuesto por cuatro capítulos, además de seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y tres disposiciones finales.

El título I establece las disposiciones generales en las que se determinan el objeto y ámbito de aplicación del decreto, se acota el concepto de vivienda de protección pública, estableciendo sus requisitos generales y de manera específica, regulando las superficies máximas, los efectos de su calificación y los límites derivados del régimen de protección, y diferenciando dos tipologías de viviendas, las de régimen general y las de régimen especial de vivienda joven.

Esta última tipología constituye una apuesta clara del Consell por facilitar el acceso a la vivienda a familias monoparentales y jóvenes a precios más asequibles. El Consell, con esta y otras medidas que se recogen en este decreto, está encaminada a facilitar el acceso a la vivienda a familias monoparentales y especialmente a jóvenes, tratando de que con ello superen la barrera que el acceso a su vivienda representa hoy para su plena emancipación y para el desarrollo de su proyecto de vida personal, familiar y laboral.

Aborda también este título I la extensión del periodo de protección de las viviendas que se fija, con carácter general, en 30 años, garantizando el carácter permanente de la protección para las viviendas y anejos vinculados de viviendas protegidas de promoción pública, y estableciendo un plazo inferior al general para las viviendas protegidas de promoción privada que se desarrollen sobre suelos privados no sometidos a algún nivel de protección de conformidad con el planeamiento urbanístico, o para las que se clasifiquen dentro de la tipología de régimen especial de vivienda joven.

Regula este título I el régimen de acceso y uso de las viviendas de protección pública, entrega y ocupación de estas que, en los supuestos de transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute de las mismas, deberá elevarse a escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad. Finaliza el título haciendo mención expresa a las definiciones de unidad familiar o de convivencia, y la persona que, en su caso, la represente, y a la figura de la persona promotora. Se introduce, además, como novedad, la obligación de la administración de publicitar las promociones de vivienda protegida con el objetivo de trasladar de modo claro, transparente y accesible la información sobre la oferta de vivienda protegida a las potenciales personas demandantes.

El título II acomete el régimen jurídico de las viviendas de protección pública. Este título se divide a su vez en capítulos, el primero de los cuales describe las diferentes modalidades de promoción de vivienda que puedan considerarse de protección pública, y donde se ordena la promoción por fases o subdivisión de estas mediante calificaciones definitivas parciales con el objetivo de no demorar la entrega de viviendas a los potenciales usuarios.

Además, destaca en este título la puesta en valor de las promociones de nueva construcción desarrolladas sobre terrenos de titularidad pública a través de mecanismos de

colaboración público-privada como son los concursos de derecho de superficie, concesión administrativa, o de permuta a cambio de obra futura, con el objetivo de reactivar la construcción de vivienda de protección pública en la Comunitat Valenciana.

El capítulo segundo regula, en tres secciones diferenciadas, la calificación de las viviendas de protección pública, estableciendo los requisitos para la obtención de la calificación provisional y definitiva sobre criterios de simplificación administrativa y seguridad jurídica, destacando los efectos de su concesión, introduciéndose, por primera vez en el ámbito del procedimiento de calificación, la posibilidad de aportar la documentación técnica certificada por una entidad colaboradora de la administración (ECUV), con la finalidad de agilizar los trámites administrativos de obtención de las calificaciones de viviendas protegidas que resuelven de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

En la sección tercera del capítulo segundo del presente decreto se pone el acento en supuestos especiales de calificación como son el caso de las promociones mixtas, las viviendas calificadas que se construyan mediante la elevación de plantas sobre viviendas de régimen libre, el tratamiento de las servidumbres que pudieran suponer un obstáculo para el desarrollo de las viviendas protegidas o la solución de supuestos de construcción sobre suelo no inscrito. Desarrolla esta sección la calificación de vivienda accesible, para familias numerosas, las que promuevan iniciativas de la economía social, o los alojamientos de emergencia, y aquellas que permitan la calificación como protegidas de viviendas inacabadas construidas sobre suelo no afecto a la construcción de viviendas de protección pública.

Además, en consonancia con el compromiso del Consell con el acceso a la vivienda de las personas jóvenes y las familias monoparentales, se establece como prioritaria una reserva, tanto en las promociones públicas como en las privadas, del 40 %.

Por su parte, el capítulo III del título I regula el sistema de fijación del valor de los terrenos y los precios máximos de venta, arrendamiento o cesión de uso. Así, la aprobación del Decreto 68/2023 en mayo, fijó un único precio para todo el territorio de la Comunitat Valenciana, con una subida de entre el 20 % y el 80 % en función del ámbito territorial de precio máximo superior (ATPMS) vigentes en el decreto que venía a modificar. Sin embargo, en un contexto en el que los costes de la construcción de vivienda protegida por superficie construida durante el período 2013-2023 sufrieron un incremento del 20,5 % (según Informes de Instituto Valenciano de la Edificación IVE), durante el año de vigencia del Decreto 68/2023 ha quedado constatada la insuficiencia de la revisión acometida, por lo que el presente decreto trata de adecuar el precio a la realidad actual.

Para ello, el decreto introduce un nuevo método de fijación y actualización anual del precio máximo de venta de vivienda protegida que, partiendo de datos objetivos, permite configurar un módulo dinámico para la fijación de precios conforme a las circunstancias de cada municipio.

Así mismo, el capítulo IV introduce criterios de racionalidad y objetividad respecto de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública en lo relativo a los ingresos básicos de la unidad familiar o de convivencia, así como en los ajustes para determinadas personas que conformen la unidad familiar o de convivencia. Esta adecuación a la realidad actual va dirigida a garantizar el acceso a viviendas de protección pública a aquellas personas usuarias, que como es el caso de las personas jóvenes, quedaban excluidas en muchos supuestos al superar el umbral máximo de ingresos de acuerdo con los requisitos de la regulación anterior.

Además, se introduce en este capítulo, mención expresa al arrendamiento con opción a compra, y con opción a compra para personas jóvenes, dejando previsto su desarrollo mediante una orden de la conselleria competente en materia de vivienda, que permita fijar, con más detalle, parámetros de superficie, límite de ingresos, precios máximos de renta y venta, así como de aquellas condiciones que permitan consolidar esta modalidad de acceso a la vivienda como un régimen óptimo para garantizar el acceso a la propiedad de viviendas de protección pública especialmente para las personas jóvenes que en la actualidad ven condicionadas sus oportunidades de emancipación en el acceso a una vivienda.

Contiene además en el apartado de disposiciones adicionales una que, en concreto, sienta las bases sobre las que el Consell, a través de la conselleria competente en materia de vivienda o los entes del sector público con competencias en la materia, pueda desarrollar

normas, promover programas, medidas y acciones que contribuyan a dar impulso a la promoción de vivienda de protección pública, poniendo especial acento en los convenios y acuerdos con otras administraciones, entidades y empresas.

Finalmente, recoge el decreto en las disposiciones transitorias la aplicación del presente decreto respecto de aquellos procedimientos de viviendas que obtengan la calificación provisional antes de la entrada en vigor de este.

Finalmente, dos de las disposiciones finales establecen sendas modificaciones de los decretos 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas y 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda. Ambas modificaciones responden a la necesidad, en el primer caso, de extender a las viviendas de protección pública de promoción pública las nuevas circunstancias que modifican el límite máximo de ingresos para el acceso a las vivienda, y por otro, a la recomendación de contar con un mayor plazo para la revisión del decreto de referencia y garantizar que las modificaciones que se determinen cumplan con el objetivo de aportar seguridad jurídica y rigor en aquellos ámbitos afectados por su regulación.

V

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, la existencia de una situación económica interna y externa problemática y la elevada inflación consecuencia de estas, exige adoptar medidas para facilitar de forma urgente la dotación de viviendas al parque de viviendas de protección pública, siendo la aprobación de un nuevo decreto, dado el volumen de artículos que se requería modificar, el instrumento más inmediato y eficaz para garantizar su consecución.

Se respeta asimismo el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación meramente imprescindible para la consecución de este objetivo previamente mencionado, dejando para otra regulación y desarrollo reglamentario específico las normas de gestión y adjudicación del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

A su vez, la norma resulta coherente con el vigente ordenamiento jurídico, ajustándose, por ello, al principio de seguridad jurídica. Y, por último, en cuanto al principio de transparencia, esta norma, durante el procedimiento de elaboración y tramitación se han cumplido los trámites esenciales exigidos por el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, incluidos los de consulta pública previa, información pública y de audiencia a Consellerias y se han recogido los informes preceptivos, y en el Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat. Asimismo, respecto de la eficiencia de los recursos públicos, la aprobación de este decreto no requiere la creación de nuevas líneas presupuestarias, ni el aumento de las ya existentes, ni la creación de nuevas estructuras administrativas y por tanto no tiene incidencia económica en el presupuesto de la Generalitat, más allá de la necesaria actualización de los parámetros informáticos para su correcta aplicación. Por último, en relación con el principio de eficiencia, dado su ámbito de aplicación, este decreto no genera cargas administrativas para los ciudadanos.

De acuerdo con el Decreto 32/2024, de 21 de noviembre, de la Presidencia de la Generalitat, por el que se determinan el número y la denominación de las consellerias y sus atribuciones (DOGV n.º 9990, de 22.11.2024), corresponde a la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda las competencias en materia de vivienda.

Por todo lo expuesto, y en virtud de lo que establece el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, a propuesta de la Vicepresidencia primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, y conforme el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, previa deliberación del Consell, en la reunión del día 10 de diciembre de 2024, decreto:

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El objeto del presente decreto es el desarrollo del régimen jurídico de las Viviendas de Protección Pública de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

2. Su contenido se aplicará a todas las viviendas de protección pública calificadas como tales en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana y con arreglo a las condiciones que en él se determinen.

Artículo 2. *Concepto de vivienda de protección pública y requisitos generales.*

1. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y con las excepciones previstas en el presente decreto, se considera vivienda de protección pública, aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Ser promovidas por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

b) Cumplir los requisitos técnicos y la normativa de accesibilidad universal, diseño y condiciones necesarias para ello.

c) Haber obtenido la calificación oportuna de la administración de la Generalitat.

d) Tener un precio de venta, renta o cesión de uso limitado.

e) Tener una superficie útil máxima.

f) Ser destinadas a personas usuarias que cumplan los requisitos para ello y con ingresos limitados.

g) Destinarse a domicilio habitual y permanente de las personas usuarias, sin perjuicio de las excepciones previstas en el presente decreto.

2. Las viviendas de protección pública estarán sujetas a los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración, de acuerdo con las disposiciones previstas en la legislación vigente en materia de vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 3. *Clasificación y requisitos de superficie de las viviendas de protección pública.*

1. Las viviendas de protección pública se clasifican en:

a) Viviendas de protección pública de régimen general. Estas viviendas tendrán una superficie útil máxima de 90 m². No obstante, como máximo el 4 % de las viviendas de un mismo edificio podrán tener una superficie superior a 90 m² útiles, hasta el límite de 120 m² útiles.

b) Viviendas de protección pública de régimen especial de vivienda joven. Estas viviendas tendrán una superficie útil máxima de 60 m² y estarán destinadas a personas jóvenes de hasta 35 años inclusive y a familias monoparentales.

2. Las viviendas de protección pública podrán incorporar como máximo un trastero y una plaza de garaje o los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

3. La superficie útil computable para las viviendas de protección pública incluirá en las viviendas de régimen general el 100 %, y en las de régimen especial vivienda joven el 50 %, de la superficie de los espacios exteriores, como balcones, terrazas o elementos similares, con una limitación a efectos de cómputo de estos espacios exteriores para la venta de un 20 % de la superficie útil interior de la vivienda. En las terrazas en plantas de ático y en plantas bajas o primera planta residencial que no estén cubiertas por la planta inmediatamente superior, su superficie no computará en el total de la superficie útil máxima de la vivienda.

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

5. En el caso de viviendas colaborativas, en la superficie útil máxima de la vivienda computará la participación correspondiente a la superficie útil de los espacios compartidos en el edificio y complementarios a los espacios privativos.

Artículo 4. *Calificación de la protección pública.*

1. De conformidad con la normativa autonómica, una vivienda entrará en el régimen jurídico de protección pública cuando obtenga con carácter temporal y condicionado la calificación provisional, y con carácter final la calificación definitiva.

2. El procedimiento para la obtención de la calificación provisional y definitiva para las viviendas de protección pública será el establecido en el presente decreto y en las disposiciones de desarrollo.

3. La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

a) Consolidación plena de la protección de la edificación.

b) Comienzo del cómputo del régimen de protección, con posible acceso a las distintas líneas de ayudas según la normativa de aplicación.

c) Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de aplicación.

d) Sometimiento al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sancionador establecido por la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, y en este decreto.

e) La resolución de calificación definitiva equivale a la licencia de primera ocupación.

4. La resolución de calificación definitiva no exonera de responsabilidad a las personas promotoras, facultativas, constructoras, y restantes agentes de la edificación, por vicios, defectos o incumplimientos constructivos, ni por obras mal ejecutadas. La inspección previa a la concesión de la calificación definitiva no tiene efecto liberatorio alguno sobre tales extremos.

5. La resolución de otorgamiento de la calificación definitiva podrá modificarse mediante la resolución del servicio territorial competente en materia de vivienda, cuando se trate de obras de modificación, mejora o reforma de los elementos incluidos en la referida resolución de calificación, y siempre que ello no implique incremento de las superficies útiles.

A estos efectos, las personas propietarias, arrendatarias o usuarias de las viviendas de protección pública podrán realizar las referidas obras cuando no sean contrarias a la normativa de aplicación y siempre que obtengan autorización del servicio territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 5. *Extensión de la protección pública.*

1. La protección pública se extenderá, además de a la vivienda, a otros elementos diferentes de esta pero perteneciente al mismo edificio tales como garajes, trasteros, anejos y locales de negocio.

2. Los elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes al edificio, deberán cumplir las siguientes condiciones para incluirse en las promociones de viviendas de protección pública:

a) Los locales de negocio habrán de situarse en plantas completas y distintas de las que se destinen a viviendas, o separadas por elementos que imposibiliten su conexión, siendo sus accesos claramente independientes y diferenciados.

b) Cuando una misma promoción incluya más de 100 viviendas, se podrá agrupar la superficie destinada a locales de negocio en un edificio independiente siempre que esté situado en terrenos contiguos a los ocupados por aquellas, forme con los edificios de viviendas un conjunto urbano, se integre en el mismo proyecto y observe la normativa urbanística de aplicación.

c) La protección se extenderá a los garajes, trasteros y anejos vinculados a las viviendas, que tendrán el precio limitado.

3. La protección también podrá extenderse a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesario para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural, siempre que se encuentren vinculados a la vivienda.

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

Artículo 6. *Limitaciones derivadas del régimen de protección pública.*

1. Las viviendas de protección pública están condicionadas por el precio máximo de venta, renta o cesión de uso y superficie máxima de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, y deberán destinarse a domicilio habitual y permanente. En caso de haberse recibido ayudas públicas, durante el plazo y condiciones que señale la normativa reguladora de la correspondiente ayuda, la vivienda no podrá ser objeto de cesión inter vivos por ningún título.

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

3. El acceso a las viviendas de protección pública se ajustará a lo dispuesto en el presente decreto.

4. Las viviendas de protección pública no pueden ser objeto de arrendamiento para uso distinto al de vivienda conforme a lo establecido por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o norma que la sustituya, alcanzando esta limitación a sus promotores, titulares que hayan accedido a su propiedad por cualquiera de los títulos previstos en el artículo 10, o personas arrendatarias, no pudiendo estos últimos concertar ningún tipo de subarriendo aunque fuera para domicilio habitual de la eventual persona subarrendataria.

5. No perderá el carácter de domicilio habitual y permanente la vivienda protegida cuya persona titular o usuaria, su cónyuge, y parientes de uno u otro hasta el tercer grado, que con cualquiera de ellos conviva, ejerza en la vivienda o en sus dependencias una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación, siempre que en el ejercicio de dicha actividad se cumpla con la normativa aplicable, y además se cumpla con lo dispuesto en los estatutos de la comunidad de personas propietarias y con la autorización o consentimiento expreso de la persona propietaria arrendadora en el supuesto de que la vivienda esté arrendada, o con lo establecido en los contratos de cesión de uso y los estatutos de la cooperativa de protección pública, según corresponda.

6. El destino a domicilio habitual y permanente podrá excepcionarse mediante la resolución motivada del de la dirección general competente en materia de vivienda, en los siguientes casos:

a) Cuando la ocupación sea consecuencia de programas de integración social o de preparación para la vida independiente.

b) En supuestos de emergencia de víctimas de violencia sobre las mujeres terrorismo, u otras situaciones de emergencia que, por su naturaleza, requieran un alojamiento temporal.

c) Cuando circunstancias familiares y/o laborales debidamente acreditadas, así lo requieran justifiquen.

Artículo 7. *Duración del período de protección.*

1. Con carácter general, las viviendas de protección pública mantendrán la calificación por un periodo de máximo de 30 años. En el caso de que las viviendas de protección pública sean edificadas sobre suelo no vinculado a vivienda de protección pública por el planeamiento urbanístico, la calificación se mantendrá por un período máximo de 20 años.

2. Las viviendas de protección pública de régimen especial de vivienda joven estarán sujetas a un periodo máximo de protección de 15 años.

3. Las viviendas protegidas de promoción pública son aquellas cuyo desarrollo corresponde de manera directa a las administraciones públicas territoriales o a su sector público instrumental, y que hayan sido calificadas definitivamente, mantendrán su protección

con carácter permanente y en ningún caso podrán ser objeto de descalificación, salvo supuesto excepcional.

4. En los supuestos de promociones de vivienda de protección pública acogidas a algún Plan o Programa de Vivienda del Estado o de la Generalitat, habrá que estar a lo dispuesto por el plan respecto al período de protección.

5. En el caso de viviendas de protección pública edificadas en suelo público por una persona promotora titular de un derecho de superficie o de concesión administrativa, el periodo de protección podrá extenderse hasta concluir el período del derecho que habilita para construir y promover viviendas de protección pública.

6. Los garajes, trasteros, anejos vinculados a las viviendas de protección pública mantendrán la calificación establecida para las mismas de acuerdo lo previsto en los apartados anteriores.

7. En el acto administrativo que otorgue la calificación definitiva deberá hacerse constar expresamente el periodo de protección, que también se reflejará en la escritura de declaración de obra nueva, a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8. *Extinción del régimen jurídico de protección pública.*

1. El régimen de protección pública se extinguirá, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, por el mero transcurso del periodo de protección dispuesto en este decreto o de acuerdo con lo que establezcan los planes o programas de vivienda, y sin que sea necesaria ninguna declaración especial al efecto.

2. Las viviendas de protección pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria. No obstante, se podrán atender dos supuestos específicos de descalificación:

a) Descalificación forzosa. De acuerdo con el artículo 72.a), de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, a las infracciones graves y muy graves establecidas en la citada ley se podrá imponer, además de las sanciones que les correspondan, y como medida complementaria, la sanción consistente en la descalificación forzosa de la vivienda, con pérdida de las ayudas económicas y los beneficios tributarios concedidos y su devolución, incrementada con los intereses legales. Esta descalificación implicará durante el plazo de diez años a contar desde la resolución de descalificación forzosa la imposibilidad de concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los establecidos para las viviendas de protección pública.

b) Descalificación excepcional. La dirección general competente en materia de vivienda, mediante la resolución motivada, por razones de interés público, podrá disponer la descalificación de viviendas y elementos complementarios calificados definitivamente.

Artículo 9. *Régimen de uso de las viviendas de protección pública.*

1. Sólo podrán ser usuarios de viviendas de protección pública las personas físicas.

2. El régimen de uso de las viviendas protegidas se determinará en la correspondiente resolución que otorgue la calificación definitiva y podrá realizarse:

a) En régimen de propiedad.
b) En régimen de arrendamiento.
c) En régimen de arrendamiento con opción de compra.
d) En régimen de cesión de uso.
e) Otras formas de uso que respondan a necesidades justificadas de interés social.

3. El régimen de uso de las viviendas de protección pública calificadas podrá modificarse mediante la resolución de la dirección general competente en materia de vivienda.

En el supuesto de que la calificación definitiva fuese para arrendamiento o cesión de uso, la modificación del régimen de uso podrá realizarse siempre que no existan contratos vigentes, excepto en el caso de que se disponga del consentimiento de la persona arrendataria.

4. Las personas arrendatarias de viviendas de protección pública vendrán obligadas a mantenerlas en buen estado de conservación y a devolverlas en el mismo estado en que les fueron arrendadas.

Artículo 10. *Régimen de acceso a la propiedad de las viviendas de protección pública.*

1. Podrán ser propietarias de viviendas de protección pública las personas físicas, las cuales serán las únicas usuarias de las mismas. Las personas jurídicas y entidades sin ánimo de lucro podrán ser propietarias de viviendas de protección pública con la obligación de destinarlas a arrendamiento o cesión de uso.

2. El acceso a la propiedad podrá realizarse a través de los siguientes títulos jurídicos:

a) Por compraventa.

b) Mediante el ejercicio de la opción de compra en casos de arrendamiento de este tipo.

c) Por promoción para uso propio de personas agrupadas en comunidades de personas propietarias sin personalidad jurídica.

d) Por promoción para uso propio a través de cooperativas de vivienda o cualquier otra entidad con personalidad jurídica.

e) Por segunda o posteriores transmisiones por cualquier título previsto en la legislación de general y de pertinente aplicación.

3. Se entenderá por joven a los efectos de este decreto, aquellas personas que tengan una edad de hasta 35 años inclusive en el momento de la firma del contrato privado de compraventa, reserva o arrendamiento.

Artículo 11. *Entrega y ocupación.*

1. La entrega de las viviendas de protección pública se efectuará una vez se haya obtenido la resolución de calificación definitiva.

2. Las personas promotoras y, en su caso las propietarias, están obligadas a entregar a las personas adquirentes o arrendatarias una copia de la resolución de calificación definitiva en el acto de la entrega de llaves, además de la documentación establecida por la legislación sobre ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

3. Las viviendas protegidas deberán ser ocupadas en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la escritura de compraventa o desde la fecha de la firma del contrato que otorga el derecho al uso y disfrute de la vivienda. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por razones de tipo laboral, familiar, u otro tipo de circunstancias suficientemente acreditadas, previa autorización del servicio territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 12. *Elevación a escritura pública e inscripción registral.*

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas estarán obligadas, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, a elevar a escritura pública 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 de los contratos. La persona promotora remitirá copia simple autorizada de la escritura pública al servicio territorial competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

2. Siempre que se eleve a escritura pública la transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute sobre viviendas de protección pública, los notarios comprobarán la existencia de la resolución de calificación definitiva y visado del contrato en las primeras transmisiones, y del visado del contrato para segundas o posteriores compraventas. No serán autorizadas por notarios, ni inscritas por registradores de la propiedad, escrituras públicas relativas a viviendas de protección pública, sin que se acredite la obtención de la resolución que hubiera otorgado la calificación definitiva y del visado, que deberá incorporarse o testimoniarse en la escritura.

3. La duración del periodo de protección se hará constar en las escrituras de declaración de obra nueva y de transmisión de dominio a los efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad. El acta notarial de terminación de las obras junto con la resolución de calificación definitiva constituirá título suficiente para la toma de razón de la declaración de obra nueva terminada, por nota marginal, en el Registro de la Propiedad. En el citado registro deberá constar a los efectos procedentes el libro del edificio.

4. En las promociones para uso propio, la escritura de declaración de obra nueva especificará el sometimiento a la legislación de protección pública de la vivienda, que las condiciones de utilización serán las señaladas en la referida normativa y en la calificación definitiva, y que los precios de venta no podrán exceder de los límites establecidos. A las escrituras públicas de compraventa, de adjudicación en propiedad o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio y, en su caso, a las escrituras públicas de formalización de préstamo hipotecario, se adjuntará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda.

Artículo 13. *Unidad familiar o de convivencia.*

1. A los efectos de este decreto, se considerará unidad familiar o de convivencia al grupo de personas físicas que, teniendo una relación de parentesco o sin ella respectivamente, convivan o vayan a convivir de forma habitual y permanente en la misma vivienda.

2. Cada persona sólo podrá formar parte de una unidad familiar o de convivencia, con excepción de las personas menores de edad a cargo que convivan con ambos progenitores en régimen de custodia compartida.

Artículo 14. *Persona representante de la unidad familiar o de convivencia.*

Para la formalización la solicitud de acceso a una vivienda de protección pública, la unidad familiar o de convivencia podrá ser representada por cualquiera de sus miembros, siempre que tenga la capacidad legal necesaria.

Artículo 15. *Personas promotoras.*

1. Pueden ser promotoras de viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas.

2. Serán personas promotoras para uso propio, las cooperativas de viviendas, comunidades de personas propietarias y las personas físicas que tengan previsto construir una vivienda unifamiliar protegida para uso propio.

Artículo 16. *Publicidad de la oferta de viviendas de protección pública.*

Con el objetivo de dar difusión a la oferta de vivienda de protección pública, la conselleria competente en materia de vivienda facilitará la accesibilidad a través de los medios electrónicos propios, a la información relativa a las promociones de viviendas protegida destinadas a compra, arrendamiento o arrendamiento con opción a compra o cualquier otro régimen de uso o acceso.

TÍTULO II

Régimen jurídico de las viviendas de protección pública

CAPÍTULO I

Modalidades de promoción

Artículo 17. *Modalidades de promoción.*

1. Tendrán la consideración de promociones privadas de vivienda de protección pública:

a) Aquellas cuyo objeto sea el desarrollo de viviendas de nueva construcción o rehabilitación, llevadas a cabo por personas físicas o jurídicas, con o sin ánimo de lucro, para arrendamiento, arrendamiento con opción a compra, compra o para uso propio, y siempre que hayan obtenido las calificaciones provisional y definitiva con arreglo a lo dispuesto en el presente decreto y la legislación vigente en materia de vivienda.

b) Todas aquellas promociones de viviendas de nueva construcción o rehabilitación que, cumpliendo con los requisitos establecidos en el presente decreto, se desarrollen sobre terrenos de titularidad pública y sean promovidos mediante mecanismos de colaboración

público-privada por personas promotoras titulares de un derecho de superficie, concesión administrativa o concursos de permuta a cambio de obra futura.

2. Tendrán la consideración de promociones públicas de vivienda de protección pública las que se refiere el artículo 54 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

3. Las promociones de viviendas protegidas de nueva construcción se harán en edificios completos y sobre una sola parcela, ya sea esta de titularidad privada o pública.

Sin perjuicio de lo anteriormente establecido, la persona promotora podrá programar la promoción por fases siempre que, conforme a las normas urbanísticas aplicables, cada fase sea apta para ser entregada de forma autónoma, obteniendo así cada fase en que se divida la promoción la calificación correspondiente.

Esta subdivisión mediante calificaciones definitivas parciales podrá ser adoptada por el promotor incluso después de haber tramitado la calificación provisional, conforme a lo establecido para los supuestos de modificación de la calificación previstos en el presente decreto.

CAPÍTULO II

Calificación de viviendas de protección pública

Sección 1.ª Calificación provisional

Artículo 18. *Solicitud de calificación provisional.*

1. La persona promotora de las viviendas de protección pública deberá presentar ante el servicio territorial competente en materia de vivienda la solicitud de calificación provisional que deberá estar acompañada por los siguientes documentos:

a) Proyecto básico, redactado por técnico competente de conformidad con lo definido en la normativa de ordenación de la edificación aplicable.

b) Documentación identificativa de la persona promotora, de la persona solicitante, y de la representación que ostenta, en su caso.

c) Certificado del Registro de la Propiedad acreditando la titularidad del dominio o de otro derecho real sobre el suelo, y el estado de cargas, que legitime la actuación.

d) Certificado municipal en el que conste la clasificación y calificación urbanística del suelo, reserva urbanística, en su caso, y dotación de servicios urbanísticos de los que dispone.

2. Cuando se trate de promociones públicas, el órgano o entidad promotora acompañará, además, la acreditación de la consignación presupuestaria.

Artículo 19. *Concesión de la calificación provisional.*

1. El servicio territorial competente en materia de vivienda revisará la documentación remitida para la calificación provisional requiriendo, en su caso, a la persona solicitante, para subsanar las deficiencias.

2. Subsanadas las deficiencias y completada correctamente la documentación, la dirección general competente en materia de vivienda emitirá la resolución concediendo o denegando la calificación provisional, que será notificada a la persona solicitante.

3. Podrá presentarse el proyecto con visado de garantía por colegio profesional o certificado de conformidad emitido por entidad colaboradora de la administración (ECUV). Cuando el proyecto presentado disponga de visado de garantía, este tendrá en cuenta que éste se adecua a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, a las normas de diseño, habitabilidad, accesibilidad universal y calidad aplicables, así como a lo dispuesto en la legislación reguladora de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación, lo que deberá quedar reflejado en el visado o certificado de conformidad emitidos por estas entidades.

El visado de garantía o certificado de conformidad emitido por las entidades descritas anteriormente sustituirá al informe técnico del servicio territorial competente en materia de vivienda.

4. En el caso de promociones de viviendas de protección pública de promoción pública, si el proyecto ya cuenta con informe favorable emitido por la entidad promotora, el servicio territorial solo será competente para las cuestiones específicamente derivadas del régimen legal de viviendas de protección pública.

5. La calificación provisional será concedida mediante la resolución de la dirección general competente en materia de vivienda, previo informe del servicio territorial competente en materia de vivienda o visado de garantía o certificado de conformidad emitido por entidad colaboradora de la administración (ECUV) que lo sustituya.

6. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud, con todos los documentos relacionados en el artículo anterior, sin que haya notificado resolución expresa de concesión de la calificación provisional, se considerará concedida a todos los efectos.

7. La calificación provisional obtenida por silencio administrativo establecido en el apartado 6 precedente, de conformidad con el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, tendrá eficacia desde el vencimiento del plazo máximo ante cualquier persona, siendo indiferente si es física, jurídica, pública o privada.

El servicio territorial competente en materia de vivienda, en el término de 15 días desde que expire el plazo máximo de resolución del procedimiento, deberá emitir de oficio certificado acreditativo del silencio y del acto presunto. No obstante, la persona interesada podrá solicitarlo en cualquier momento, computando el plazo de los 15 días desde el día siguiente a aquél en el que la solicitud del interesado tuviese entrada en el registro electrónico de la administración competente.

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

a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción y la signatura del expediente, modalidad de promoción, identificación de la entidad promotora y emplazamiento de las viviendas.

b) Régimen de uso.

c) Plazo de ejecución de las obras.

d) Número de viviendas, garajes, trasteros y anejos, vinculados o no, superficies útiles por cada tipo y precios máximos aplicables.

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

f) Condiciones que puedan establecer los programas de vivienda de protección pública.

g) Tipo de promoción, en el supuesto de promociones especiales conforme a este decreto.

h) Los datos registrales del solar y referencia catastral del mismo.

i) Reserva urbanística del suelo, en su caso.

j) Duración del periodo de protección de las viviendas.

k) En el caso de vivienda protegidas de promoción pública, además de los datos anteriores, la resolución de calificación provisional deberá contener la consignación presupuestaria.

Artículo 20. *Efectos de la concesión de la calificación provisional.*

1. La concesión de la calificación provisional determina el sometimiento de la promoción al régimen legal de viviendas de protección pública produciendo, desde su notificación, el inicio del cómputo del periodo de ejecución de las obras.

2. Las personas promotoras de viviendas de protección pública dispondrán de un plazo de 30 meses a partir del inicio de las obras, para presentar la solicitud de calificación definitiva. No obstante, en las promociones públicas de vivienda de protección pública o en aquellas que se promuevan mediante mecanismos de colaboración público-privada se estará a lo que dispongan los pliegos de prescripciones técnicas y administrativas que rijan los concursos públicos para su licitación.

3. Una vez obtenida la calificación provisional la entidad promotora procederá a:

a) Formalizar la escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, en su caso.

b) Percibir, en su caso, de cantidades a cuenta, previa la correspondiente autorización, y contratación de las viviendas.

c) Acceder, a la financiación específica que corresponda con arreglo a la normativa de aplicación.

d) Colocar en lugar visible el cartel que identifique la promoción de viviendas como de protección pública, conforme a la normativa aplicable.

Artículo 21. *Modificación de la calificación provisional.*

1. Otorgada la calificación provisional, ésta podrá ser modificada, previo informe del servicio territorial competente en materia de vivienda, en los siguientes supuestos, que se regularán en orden de desarrollo:

a) En los supuestos de cambio de régimen de uso.

b) En los supuestos de cambio de régimen general a especial de vivienda joven.

c) En los supuestos de cambio de régimen especial de vivienda joven al general, siempre que, transcurridos seis meses desde la calificación provisional, las viviendas no hubieran podido ser destinadas a las personas que reúnan los requisitos establecidos en el presente decreto para dicho régimen de vivienda.

d) Cuando se decida fraccionar la promoción mediante calificaciones definitivas parciales.

e) Cuando se hayan autorizado modificaciones de proyecto por el servicio territorial competente en materia de vivienda, con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva.

f) En los supuestos de cambio de titularidad de la promoción, sin perjuicio de lo dispuesto para la enajenación de promociones en arrendamiento.

2. Cuando se solicite una prórroga en el plazo para solicitud de la calificación definitiva. La prórroga no excederá de la mitad del plazo inicialmente establecido, siempre que medie justa causa y se acompañe certificado de la dirección facultativa que acredite las causas que la motivan y la fecha de posible finalización de las obras.

Excepcionalmente, ponderadas las circunstancias concurrentes en el caso, por circunstancias como huelgas que afecten al desarrollo de las actuaciones, razones climatológicas que alteren calendarios de ejecución de obras o cualquier otra causa de fuerza mayor debidamente acreditada, 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, podrán autorizar la terminación de la obra en fecha posterior a los plazos señalados en el párrafo anterior.

3. En todos los supuestos señalados anteriormente, la dirección general competente en materia de vivienda, previo informe técnico y administrativo del servicio territorial competente en materia de vivienda emitirá, en el plazo de un mes, resolución motivada, aprobando o denegando la modificación de la calificación provisional.

4. Transcurrido el plazo sin que haya recaído resolución expresa, la modificación de la calificación provisional de las viviendas con protección pública se considerará concedida a todos los efectos.

5. La modificación de la calificación provisional obtenida por silencio administrativo establecido en el apartado anterior, de conformidad con el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas (LPACAP), tendrá validez desde el vencimiento del plazo máximo ante cualquier persona física, jurídica, pública o privada.

6. El servicio territorial competente en materia de vivienda, en el término de 15 días desde que expire el plazo máximo de resolución del procedimiento, deberá emitir de oficio certificado acreditativo del silencio y del acto presunto. No obstante, la persona interesada podrá solicitarlo en cualquier momento, computando el plazo de los 15 días desde el día siguiente a aquél en el que la solicitud del interesado tuviese entrada en el registro electrónico de la administración pública competente.

Artículo 22. *Efectos de la caducidad, desistimiento y renuncia.*

1. Trascurrido el plazo previsto para la ejecución de las obras sin haberse solicitado la calificación definitiva, se producirá la caducidad del expediente. La resolución de caducidad, será título bastante para la ejecución, por parte de las personas adquirentes y adjudicatarias, de las garantías establecidas en el presente decreto.

2. La solicitud del desistimiento o de la renuncia a la calificación provisional incluirá, en su caso, la conformidad de terceras personas afectadas y, además, si se hubiesen percibido ayudas económicas directas, se exigirá el previo reintegro de estas, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

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

Sección 2.ª Calificación definitiva

Artículo 23. *Solicitud de la calificación definitiva.*

La persona promotora solicitará la calificación definitiva a la que se acompañará la siguiente documentación:

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

b) Licencia municipal de edificación.

c) Copia autorizada de la escritura de obra nueva en construcción y constitución del régimen de propiedad horizontal, en su caso, junto con la acreditación de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Se comprobará que la obra declarada concuerda con la calificación provisional.»

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

d) Certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa visado por los correspondientes colegios profesionales.

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

f) Relación de viviendas vendidas con los datos identificativos de las personas adquirentes, o adquirente si este fuera una cooperativa y, en su caso, declaración responsable de las viviendas no vendidas hasta el momento de la solicitud de la calificación definitiva.

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

h) Certificación de las compañías suministradoras de agua, luz y gas, en su caso, que acredite que las acometidas están abonadas, realizadas y en condiciones de uso, así como boletines de la acometida de energía eléctrica, agua y gas, sellados por los servicios administrativos competentes en materia de industria.

i) Libro de gestión de calidad de obra, conforme a la legislación autonómica, junto con el informe favorable de la unidad de calidad de edificación adscrita a la dirección general competente en dicha materia.

j) Si se trata de promociones ubicadas en programas de actuación urbanística, acta de recepción de las obras o certificado municipal que acredite que las obras de urbanización están terminadas y recibidas por el ayuntamiento correspondiente.

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

k) Justificante de la inscripción de los ascensores, y monta coches en su caso, en el Registro de Aparatos Elevadores de la conselleria competente en materia de industria.

l) Justificante de la puesta en funcionamiento de la instalación de placas solares, si existieran.

Artículo 24. *Concesión de la calificación definitiva.*

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

2. No obstante, cuando la solicitud de calificación definitiva se presente con visado de garantía por colegio profesional o mediante certificado de entidad colaboradora de la administración (ECUV). En estos supuestos, los visados o certificados equivaldrán al informe técnico de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, al acreditar que el proyecto se adapta a las disposiciones del régimen legal de viviendas de protección pública, a las normas de diseño, habitabilidad, accesibilidad universal y calidad aplicables, así como a lo dispuesto en la legislación reguladora de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

3. Comprobada la documentación, los servicios territoriales podrán realizar la inspección de las obras terminadas con el objeto de comprobar la adecuación de la obra realizada a las condiciones del proyecto de ejecución final presentado con la calificación provisional. El resultado de la inspección se recogerá en la correspondiente acta de inspección.

4. Si de la comprobación de la documentación y, en su caso como resultado de la inspección, se advirtieran deficiencias constructivas o de cualquier otra índole, subsanables pero que impidieran el otorgamiento de la calificación definitiva, el servicio territorial competente en materia de vivienda requerirá a la persona promotora para que subsane las deficiencias en el plazo que se determine, siendo causa denegatoria de la calificación definitiva la no subsanación por causa imputable a la persona promotora.

5. Subsanadas las deficiencias y completada correctamente la documentación, y atendida el acta de inspección, en su caso, la dirección general competente en materia de vivienda emitirá la resolución concediendo o denegando la calificación definitiva, que será notificada a la persona promotora, adquirentes o cesionarias.

6. Transcurridos tres meses a partir de la presentación de la solicitud de calificación definitiva, sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud.

7. La resolución pone fin a la vía administrativa y contra ella podrá interponerse un recurso de reposición o recurso contencioso administrativo conforme a la normativa de procedimiento administrativo común.

8. La resolución de calificación definitiva contendrá como mínimo los siguientes datos:

a) El régimen legal de viviendas de protección pública de nueva construcción, modalidad de promoción, identificación de la persona promotora, de la persona constructora y emplazamiento de las viviendas.

b) La identificación del órgano o entidad promotora.

c) Régimen de uso.

d) Duración del régimen de protección.

e) Número de viviendas, garajes, trasteros y anejos, vinculados o no, superficies útiles por cada tipo y precios máximos aplicables.

f) Número y superficie de locales de negocio objeto de protección.

g) Número y superficie de espacios y elementos de uso y disfrute común.

h) Datos registrales del edificio construido, referencia catastral de la parcela y denominación, en su caso.

i) Reserva urbanística del suelo, en su caso.

j) Otras condiciones que puedan establecer los programas de vivienda de protección pública a los que se haya acogido la promoción.

Artículo 25. *Calificación definitiva parcial.*

1. Podrán concederse calificaciones definitivas parciales, en un único expediente de construcción, cuando sea posible la puesta en uso de una parte de la construcción ya terminada, susceptible de un final de obra parcial desde el punto de vista técnico y de una utilización de las viviendas y anejos por sus personas usuarias sin necesidad de esperar a la terminación total de la promoción. La calificación definitiva parcial podrá abarcar un determinado número de viviendas, sus anejos y locales de la promoción, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la calificación contemple escaleras o edificios completos dentro de una promoción.
b) Que, desde el punto de vista técnico, la parte de edificio calificada se encuentre en adecuadas condiciones de seguridad y uso.

2. En la resolución se hará constar que se trata de una calificación parcial de un determinado número de viviendas de las que componen la totalidad del expediente.
3. Las viviendas y locales acogidos a una calificación definitiva parcial podrán entregarse una vez concedida esta, sin que sea necesaria la calificación definitiva de la totalidad del expediente.

Artículo 26. *Denegación de la calificación definitiva.*

1. Podrá denegarse la solicitud de calificación definitiva cuando tras la comprobación de la documentación y, en su caso, como resultado de la inspección técnica, se determine que la promoción no reúne los requisitos establecidos en el presente decreto para otorgarla.
2. La denegación de la calificación definitiva será motivada y notificada a todas las personas interesadas, incluidas las personas adquirentes o cesionarias.
3. Si existe préstamo específico de 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 de la persona promotora.
4. Las personas adquirentes o cesionarias de viviendas de protección pública, cuyos expedientes no hubiesen obtenido la calificación definitiva, por haber sido esta denegada por causas imputables a la persona promotora, podrán:

a) Resolver el contrato, lo cual supondrá la devolución de las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales correspondientes.
b) Cuando la causa de la denegación pueda ser constitutiva de una infracción del régimen legal de viviendas de protección pública, solicitar al servicio territorial competente en materia de vivienda, la incoación a la persona promotora de expediente sancionador.
c) Solicitar al servicio territorial competente en materia de vivienda, en un plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, cuando medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta y no se haya optado por su resolución conforme al apartado a) anterior.
En este supuesto, deberán comprometerse a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva y acreditar documentalmente que se puede continuar el expediente de construcción. Informada favorablemente la rehabilitación del expediente a favor de las personas adquirentes, se dictará resolución de calificación definitiva en los términos del artículo 32 y estos podrán subrogarse en el préstamo específico para los programas de vivienda de protección pública concedidos a la persona promotora en su caso.

Sección 3.ª Supuestos especiales de calificación

Artículo 27. *Promociones mixtas.*

1. Las personas promotoras de expedientes de construcción de viviendas de protección pública podrán destinar un porcentaje de la superficie útil, que no podrá exceder del 40 %

total del inmueble, a vivienda en régimen libre, siempre que el planeamiento no estipule otra limitación, en cuyo caso, será de aplicación la que establezca el planeamiento.

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, asimismo, recogerse en la escritura de declaración de obra nueva para su constancia en el Registro de la Propiedad.

3. En ningún caso se permitirá la unión entre viviendas libres y de protección pública, tanto vertical como horizontalmente.

4. 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.

Artículo 28. *Derecho de superficie o concesión administrativa.*

1. En el marco de los planes o programas de colaboración público-privada que, en su caso, impulse la Conselleria competente en materia de vivienda o el Estado, se considerará título apto para construir y promover viviendas protegidas de promoción privada la titularidad del derecho de superficie, la concesión administrativa de obras públicas y la concesión demanial sobre terrenos de titularidad pública.

Las promociones cuya construcción se apoye en estos títulos requerirán que esta circunstancia se haga constar en la calificación provisional y definitiva, así como en los correspondientes contratos.

2. Con la solicitud de la calificación provisional se aportará documento acreditativo del derecho de superficie o la concesión administrativa de obra pública o concesión demanial.

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

Artículo 29. *Elevación de plantas.*

Cuando la promoción consista en construir viviendas de protección pública sobre edificios libres ya construidos, con la solicitud de calificación provisional se aportará, además, la siguiente documentación:

a) Certificación registral acreditativa de ser titular del derecho de sobreelevación y de la libertad de cargas y gravámenes conforme a la legislación hipotecaria.

b) Certificación expedida por la arquitecta o el arquitecto sobre la aptitud de la edificación base para la proyectada encima.

c) Si la persona promotora es propietaria del edificio base, constará en documento público, que establecerá el correspondiente derecho de sobreelevación con arreglo a la legislación hipotecaria, para que, en caso de enajenación del edificio base durante el periodo de ejecución, no pueda producirse un cambio de titularidad del expediente no autorizado.

d) Licencia de obras del edificio independiente de la otorgada para el edificio base ya construido.

e) Certificado final de obra de la edificación base libre ya construida, o, en su defecto, acreditación de estar terminado mediante documentación notarial o registral, que incluya la prestación de las garantías legalmente exigibles por la legislación de ordenación de la edificación.

Artículo 30. *Servidumbres.*

1. Las servidumbres de cualquier naturaleza que constituyan un obstáculo para el desarrollo del proyecto impedirán la concesión de la calificación provisional.

2. No obstante, lo previsto en el apartado anterior, cuando la constitución de servidumbres sea necesaria para el desarrollo del proyecto deberán ser acreditadas en documento público, que deberá constar inscrito en el Registro de la Propiedad.

3. Cuando las servidumbres se establezcan entre fincas colindantes pertenecientes a un mismo dueño o dueña se constituirá un signo aparente de servidumbre con arreglo al artículo 541 del Código civil, que se convertirá en servidumbre en el momento de la enajenación de alguna de las fincas a una tercera persona.

Artículo 31. *Título no inscrito.*

1. En caso de que la persona solicitante no disponga de título público que acredite la titularidad de los terrenos, presentará el documento privado con la nota de liquidación del impuesto que corresponda según su naturaleza, efectuada por la administración tributaria competente, acompañado de la certificación registral vigente.

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

Artículo 32. *Reserva de viviendas accesibles.*

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 en la normativa de accesibilidad vigente.

2. Estas viviendas, deberán cumplir con las condiciones establecidas para este tipo de viviendas en la correspondiente normativa de accesibilidad, así como en el Código Técnico de Edificación y demás normas establecidas al efecto en cuanto a parámetros técnicos y/o dimensiones.

3. Para el acceso a este tipo de viviendas será necesario acreditar la condición de persona con discapacidad del titular o de alguna persona integrante de la unidad familiar o de convivencia.

4. En el caso de que las personas con discapacidad fueren menores de edad o cuando, siendo mayores de edad, necesitaren proveerse de apoyos informales o con facultades representativas para el ejercicio de su capacidad jurídica y así se hubiera dispuesto voluntariamente por la persona con discapacidad o decretado judicialmente, podrán acceder a las citadas viviendas, o a cualquier otra vivienda calificada como protegida, las personas que ejerzan la patria potestad o tutela sobre personas menores de edad con discapacidad y las personas con discapacidad mayores de edad por sí o, en su caso, con quienes les presten el apoyo informal o el apoyo con funciones representativas voluntariamente constituido o judicialmente decretado, de conformidad con lo establecido en la legislación civil vigente.

5. 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 las posibles personas interesadas 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, seis meses.

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

6. Efectuados los trámites anteriores sin que hayan podido ser enajenadas en propiedad o en cesión de uso, según el régimen aplicable a cada promoción, a personas con discapacidad, la persona promotora podrá solicitar del servicio territorial competente en materia de vivienda autorización para su enajenación, arrendamiento o cesión de uso a cualquier persona que reúna los requisitos de acceso previstos en la legislación aplicable.

A tal efecto, deberá constar en el expediente administrativo que se han efectuado las comunicaciones a que se refiere el apartado 5 anterior.

7. Transcurridos 15 días desde la solicitud se entenderá otorgada a todos los efectos.

Artículo 33. *Viviendas destinadas a familias numerosas.*

1. Los programas de vivienda protegida podrán favorecer que se reserve un porcentaje de viviendas destinadas a familias numerosas, en cada promoción.

2. En estos supuestos podrán adjudicarse a una sola familia numerosa dos o más viviendas de protección pública en la misma promoción siempre que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad.

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

Artículo 34. *Viviendas destinadas a jóvenes y familias monoparentales.*

1. Con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda de jóvenes de hasta 35 años y familias monoparentales, las promociones de viviendas de protección pública preverán una reserva de, al menos, el 40 % del número de viviendas de protección pública de régimen general, o de régimen especial de vivienda joven o ambas, destinadas a éstos.

2. Si transcurridos seis meses desde la calificación provisional no se hubiera podido adjudicar la totalidad de la reserva de viviendas para jóvenes de hasta 35 años y/o familias monoparentales, la persona promotora podrá:

a) Solicitar autorización al servicio territorial competente en materia de vivienda para el ofrecimiento de las viviendas no adjudicadas a otros posibles adquirentes, en el supuesto de viviendas calificadas bajo la tipología de régimen general.

b) Solicitar la modificación de la calificación provisional de las viviendas no adjudicadas, de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, en el supuesto de viviendas calificadas en régimen especial de vivienda joven.

3. Si transcurridos tres meses desde la calificación definitiva de viviendas de régimen general destinadas a arrendamiento o arrendamiento con opción a compra sin que la persona promotora hubiera podido adjudicar el 40 % de viviendas de obligada reserva a jóvenes de hasta 35 años inclusive y/o familias monoparentales, esta podrá solicitar autorización al servicio territorial competente en materia de vivienda para el ofrecimiento de las viviendas no adjudicadas a otros posibles arrendatarios.

Artículo 35. *Cooperativas de viviendas y comunidades de personas propietarias.*

1. Las promociones de viviendas protegidas efectuadas por cooperativas de viviendas, y por comunidades de personas propietarias, 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 personas propietarias al amparo de los planes estatales de vivienda, o normativas que las sustituyan.

2. 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, en todo lo previsto en el Real decreto 2028/1995, de 22 de diciembre.

3. Para las cooperativas no operadas por gestoras, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real decreto 2028/1995. No obstante, se admitirán la solicitud de calificación provisional irá acompañada de la relación identificativa de las personas interesadas y, en su caso, de las personas que integran la comunidad de personas propietarias o socios y socias, o, al menos, del 80 por 100 de los mismos, con indicación de sus circunstancias personales y su número de identificación fiscal (NIF), debiendo cumplir todas ellas los requisitos para poder acceder a una vivienda de protección pública.

4. Para solicitar la calificación provisional será requisito imprescindible acreditar la titularidad del suelo por parte de la cooperativa, además de los requisitos generales exigidos en el presente decreto.

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

Artículo 36. *Edificios en construcción o terminados sobre suelo libre.*

1. Las promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo no afecto a la construcción de viviendas de protección pública por el planeamiento urbanístico, siempre que cumplan los requisitos exigidos por la normativa en materia de vivienda de protección pública, podrán calificarse como protegidas de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.

2. Podrá otorgarse la calificación provisional de viviendas protegidas a aquellos proyectos de edificación o rehabilitación completos de viviendas libre cuyas obras se encuentren ya iniciadas o terminadas, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que las viviendas y sus garajes, trasteros y anejos vinculados reúnan las condiciones de superficie, accesibilidad universal, diseño, y calidades establecidas por la normativa de aplicación.

b) Que la solicitud de calificación provisional se efectúe para proyectos de edificación o rehabilitación completos, sin que quepa su concesión a viviendas aisladas.

c) Que no existan perjuicios para terceras personas adquirentes de viviendas.

3. La solicitud de calificación provisional se presentará mediante formulario telemático al servicio territorial competente en materia de vivienda, y con la documentación exigida en el presente decreto, junto con la que se deberá aportar la licencia municipal de obras.

Artículo 37. *Alojamientos de emergencia.*

1. La dirección general competente en materia de vivienda podrá otorgar la calificación de vivienda de protección pública a alojamientos de emergencia, mediante la resolución motivada.

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

CAPÍTULO III

Sistema de fijación de precios de venta, renta y cesión de uso de las viviendas protegidas

Artículo 38. *Valor de los terrenos para las viviendas protegidas.*

1. El valor de los suelos urbanos donde se vayan a promover viviendas de protección pública no podrá exceder del 15 % de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, garajes, trasteros y locales, salvo que existan planes o programas de vivienda de protección pública aplicable, en cuyo caso el valor de los suelos no podrá exceder del porcentaje que se establezca al efecto.

2. El coeficiente a considerar entre la superficie útil y la construida de las viviendas, garajes y trasteros sobre rasante será del 0,75, y del 0,90 para los garajes y trasteros que se encuentren localizados bajo rasante o en niveles inferiores a la planta baja del edificio.

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

4. En caso de que los terrenos sean resultantes de una reparcelación, al valor de los terrenos se sumará el importe de las cargas de urbanización aprobadas.

5. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda comprobarán el cumplimiento del límite del valor de los terrenos.

6. Alternativamente, se podrá optar por la comprobación con base enl método de valoración residual estática, calculando el valor en venta del edificio, que habrá de resultar inferior al valor en venta del edificio calculado conforme al apartado 1 de este artículo.

7. Sólo a efectos de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, se asignará a los locales de negocio, garajes y trasteros, así como a las viviendas libres, en su

caso, un valor por metro cuadrado útil igual al del precio máximo de venta multiplicado por 1,25.

8. 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 vivienda podrá excepcionar la aplicación de los límites establecidos en los apartados 1 y 2 mediante la resolución motivada, y de acuerdo con los informes técnicos correspondientes.

9. En el supuesto de viviendas protegidas promovidas en régimen de colaboración público-privada de conformidad con lo establecido en planes o programas que a tal efecto se aprueben por la conselleria competente en materia de vivienda o el Estado, o en las propias bases de los concursos que regulen la licitación de las promociones bajo esta modalidad, podrán establecer criterios específicos de valoración del suelo para cada promoción.

Artículo 39. *Precio máximo de venta de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas de protección pública tendrán un precio limitado de venta en tanto dure su período de protección.

2. 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.

3. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública se determinará mediante un módulo dinámico que se compone de:

a) Un valor estándar calculado con base enl módulo básico de la edificación publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

b) Un valor ajustado por municipio que se formula agregando al valor estándar y de forma ponderada, las siguientes variables o indicadores por municipio:

a.1. El precio medio de compraventa de vivienda tipo.

a.2. La evolución demográfica registrada en el periodo.

a.3. La renta media (personal o por unidad de consumo).

4. El valor estándar del módulo dinámico determina, con carácter general, el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública para todo el territorio de la Comunitat Valenciana. No obstante, para aquellos municipios cuyo valor ajustado se distancie del valor estándar, en la medida que se disponga en la orden correspondiente, será de aplicación el valor ajustado que podrá ser superior o inferior al estándar.

5. Los valores estándar y ajustados que componen el módulo dinámico, las variables o indicadores que los componen, así como las expresiones que las relacionan se determinarán mediante la orden de la Conselleria competente en materia de vivienda y serán actualizados anualmente.

6. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los trasteros, plazas de garaje y anejos vinculados, no podrá exceder del 60 % del precio máximo de venta por metro cuadrado de la superficie útil de la vivienda.

7. A efectos de determinación del precio máximo de venta de las plazas de garaje, trasteros y anejos, sólo serán computables, como máximo, 25 m² de superficie de garaje y anejo, y 8 m² de trastero, con independencia de que su superficie real sea mayor.

8. Los locales de negocio no tienen limitado el precio de venta.

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

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

Artículo 40. *Rentas máximas y precios de cesión de uso.*

1. Las viviendas de protección pública tendrán una renta o precio de cesión de uso máximos limitados en tanto dure su período de protección.

2. Las rentas o precios de cesión de uso máximos anuales de las viviendas de protección pública, garajes y trasteros vinculados, se establece en un 5,5 % del precio máximo de venta en vigor a la fecha de formalización del contrato y podrá ser actualizada anualmente de acuerdo con el índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o cualquier otro índice que lo sustituya, siempre que no se supere la renta o precios de cesión de uso máximos vigentes, ni estos resulten inferiores a los de la calificación definitiva obtenida en su día.

3. Para el régimen de arrendamiento con opción a compra, la orden a la que hace referencia el artículo 51.9 del presente decreto, podrá establecer la renta máxima específica.

CAPÍTULO IV

Del acceso a las viviendas protección pública

Artículo 41. *Requisitos generales.*

1. Podrán acceder al uso de una vivienda de protección pública, en cualquiera de sus modalidades y régimen de uso, tanto en primera como en segundas y sucesivas transmisiones, las personas físicas, unidad familiar o de convivencia que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de edad o menor emancipado.

b) Tener nacionalidad española o residencia legal en España.

c) Que la persona titular del derecho, o cualquiera de las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia no sea titular del pleno dominio de otra vivienda en todo el territorio nacional.

2. Podrán excepcionarse del cumplimiento del requisito establecido en el apartado 1, c) anterior cuando concurran alguna de las siguientes situaciones:

a) Que, por resolución judicial o escritura notarial tras un proceso de separación, divorcio, nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho, la persona titular de la vivienda se encuentre privada del uso y disfrute de la vivienda que constituía la residencia familiar por no haberle sido adjudicado el uso de la misma.

b) Que la persona, unidad familiar o de convivencia acredite la necesidad de cambiar de domicilio por razones laborales o profesionales.

c) Que resulte necesario el cambio de vivienda porque cualquiera de las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia requieran acceder a cuidados por dependencia.

d) Que alguna persona integrante de la unidad familiar o de convivencia con discapacidad requiera de cambio de domicilio.

e) Que la persona titular de la vivienda sea víctima de trata de seres humanos, de un delito de terrorismo o víctima de violencia sobre la mujer y necesite cambiar de domicilio por alguna de estas circunstancias.

f) Que la vivienda no cumpla con las exigencias de superficie, funcionabilidad, calidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad.

g) Que la persona titular de la vivienda se encuentra privada del uso y disfrute de la misma como consecuencia de una ocupación ilegal, y sólo para el acceso a una vivienda en régimen de arrendamiento.

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la persona interesa deberá solicitar la excepción de este requisito ante el servicio territorial competente en materia de vivienda aportando la documentación acreditativa de la situación. La dirección general competente en materia de vivienda resolverá en el plazo de quince días transcurridos los cuales, sin que haya recaído resolución expresa sobre la solicitud, se entenderá concedida por silencio administrativo.

Artículo 42. *Requisitos económicos.*

1. La cuantía de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia, se determinará por la suma de la base imponible general y del ahorro del Impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia a la que se destina la vivienda, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud.

Cuando la persona solicitante o cualquiera de las integrantes de la unidad familiar o de convivencia no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por no estar obligado a ello, y la Agencia Estatal de Administración Tributaria no disponga de datos, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos.

2. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), referido a 14 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos.

3. Para acceder al uso de una vivienda de protección pública será necesario que los ingresos de la persona, unidad familiar o de convivencia, expresados de acuerdo con el apartado anterior, no supere los siguientes límites con los ajustes y excepciones previstos en el presente decreto:

a) Para viviendas de protección pública de régimen general: 6,5 veces IPREM.

b) Para las viviendas de protección pública de régimen especial de vivienda joven: 5’5 veces IPREM.

4. Los límites máximos de ingresos establecidos en el presente decreto para el acceso a las viviendas de protección pública se incrementará de forma acumulada atendiendo a la situación específica de cada unidad familiar o de convivencia, de la manera siguiente:

a) En 0,5 veces el IPREM por cada persona integrante de la unidad familiar o de convivencia que tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, en grado de absoluta o gran invalidez, para realizar una actividad laboral.

b) En 0,2 veces el IPREM por cada persona menor de edad a cargo en la unidad familiar o de convivencia, siempre que se trate de un descendiente en primer grado o de una persona en acogimiento familiar.

c) En 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años integrante de la unidad familiar o de convivencia.

d) En 0,5 veces el IPREM por cada persona mayor de 18 años y de hasta 35 años inclusive, integrante de la unidad familiar o de convivencia.

Artículo 43. *El control de la administración.*

1. El control administrativo del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública se efectuará mediante:

a) El otorgamiento de la calificación provisional cuando se trate de promoción individual para uso propio.

b) Mediante el visado de los contratos de compraventa o arrendamiento o del título de adjudicación.

2. El servicio territorial competente en materia de vivienda será el órgano competente para el ejercicio del control administrativo del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública. Para ello estará habilitado para solicitar toda la información necesaria, en concreto aquella de carácter económico o tributario que sea legalmente pertinente, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes.

Artículo 44. *Adjudicación de viviendas protegidas.*

1. Los procesos de adjudicación de viviendas protegidas de protección pública se desarrollarán por las personas promotoras con respeto a los principios de accesibilidad universal, publicidad y concurrencia.

2. En el caso de las cooperativas de vivienda, tendrán preferencia en la adjudicación las personas socias cooperativistas.

Artículo 45. *Percepción de cantidades a cuenta.*

1. Para que las personas promotoras de viviendas de protección pública puedan percibir de las personas adquirentes o adjudicatarias durante el periodo de construcción, cantidades a cuenta del precio final de venta, deberán haber obtenido la calificación provisional y la autorización del servicio territorial competente en materia de vivienda que se regula en este artículo.

2. La autorización de la percepción de cantidades a cuenta se formalizará a través del trámite telemático habilitado al efecto por la conselleria competente en materia de vivienda mediante solicitud que deberá realizarse con anterioridad a la calificación definitiva.

3. En la solicitud de autorización se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenda obtener por este concepto y se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Aval bancario o de compañía de seguros global suficiente que dé cobertura a los avales individuales posteriores o contrato de seguro. El aval deberá constituirse 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.

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

4. Las cantidades anticipadas se aplicarán únicamente a la construcción de las viviendas, siendo ingresadas en cualquier establecimiento bancario o entidad de crédito pública o privada a disposición de la persona promotora, con distinción de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al mismo.

5. En los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta se hará constar de manera indubitada la cuantía de estas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o de crédito donde ha de verificarse el ingreso, y la garantía que haya sido constituida por la persona promotora entre las previstas en el apartado 3, a) de este artículo.

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

7. En el periodo de construcción solo podrán percibirse de los futuros adquirentes pagos en concepto de cantidades a cuenta.

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

9. Posteriormente, una vez obtenida la autorización para percibir cantidades a cuenta del precio de la vivienda, avaladas o aseguradas conforme dispone este artículo, se podrán formalizar los contratos, y dichas reservas podrán tener la consideración de entrega a cuenta del precio. Todo ello sin perjuicio de establecer, en el documento de reserva de vivienda, los pactos necesarios para los supuestos en que la reserva no llegue a buen fin.

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

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

12. El cumplimiento de las condiciones para percibir cantidades a cuenta es aplicable incluso a las promociones que se realicen en régimen de comunidad de personas propietarias, sociedad cooperativa u otra forma jurídica.

Artículo 46. *Cláusulas de inserción obligatoria en los contratos.*

1. Los contratos de compraventa, arrendamiento o cesión de uso, o arrendamiento con opción a compra, deberán incluir las cláusulas que recojan los requisitos de información y venta exigidos en la legislación valenciana en materia de vivienda, además de las que puedan establecer los programas de vivienda protegida y las medidas de financiación que correspondan.

2. Además, obligatoriamente incluirán:

a) Con carácter general:

a.1. Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública establecido en el presente decreto y, en su caso, en el correspondiente plan o programa de vivienda del Estado o de la Generalitat.

a.2. Que las condiciones de utilización de la vivienda serán las señaladas en la calificación definitiva y en la normativa de vivienda de la Comunitat Valenciana.

a.3. Que los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos en presente decreto.

a.4. La duración del régimen de protección de la vivienda.

a.5. Que la persona promotora/vendedora, arrendadora o propietaria/cedente, se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el momento de la formalización de la escritura pública de transmisión o en la firma del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

a.6. Que la persona adquirente, arrendataria o cesionaria se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrega de llaves o a partir de la firma del contrato de arrendamiento, salvo que medie justa causa.

a.7. Que la persona promotora/vendedora, arrendadora o cedente se obliga a entregar a la persona adquirente o arrendataria o cesionaria un ejemplar del contrato, debidamente visado por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

a.8. En el supuesto de contratos de compraventa con percepción de cantidades a cuenta, habrán de consignarse en el contrato los datos requeridos por el artículo anterior, especificando que se ha obtenido la autorización administrativa para la percepción de estas cantidades. No serán admisibles contratos de compraventa anticipada de viviendas protegidas, sin estipular la percepción de cantidades a cuenta, y no se permitirá la percepción de cantidades por cualquier otro concepto. En los contratos de cesión de uso, las cantidades a cuenta estarán constituidas por la aportación de capital a la cooperativa.

a.9. En los contratos y escrituras se hará constar, de manera indubitada, la identificación de la vivienda (tipo, superficie útil, construida y construida con elementos comunes, y situación del edificio) de acuerdo con la calificación provisional o definitiva, según la fase de tramitación en que se encuentre el expediente, haciéndose constar por separado los precios de venta y superficie útil, construida y construida con elementos comunes de la vivienda, garaje, trasteros y anejos, en su caso, así como sus datos registrales y periodo de protección.

b) Con carácter específico en los contratos de compraventa, además:

b.1. Que la persona promotora o persona vendedora se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por el servicio territorial competente en materia de vivienda.

b.2. Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor o la promotora de la vivienda.

b.3. Que la persona que compra podrá instar la resolución del contrato en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda, o cuando la promotora o el promotor no la solicite en los plazos reglamentarios.

c) Con carácter específico en los contratos de arrendamiento:

c.1. Que el contrato se sujeta a la Ley de arrendamientos urbanos con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

c.2. Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

d) Con carácter específico en los contratos de arrendamiento con opción a compra:

d.1. La duración del arrendamiento y las causas de extinción de éste.
d.2. La renta de la vivienda y, si procede, su actualización.
d.3. La duración del derecho de opción y el plazo para su ejercicio.
d.4. El precio de venta y deducciones en concepto de pagos parciales adelantados.

3. De conformidad con la legalidad vigente, la información contractual obligatoria se facilitará en formatos universalmente accesibles, cuando en los negocios jurídicos intervengan personas con discapacidad que requieran apoyos para el ejercicio de su capacidad jurídica o a la comunicación.

Artículo 47. *Visado de contratos en primeras transmisiones o adjudicaciones.*

1. La persona promotora deberá presentar, ante los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, los contratos de compraventa o arrendamiento para su visado.

2. Las solicitudes de visado de contrato se presentarán a través del trámite telemático habilitado al efecto por la conselleria competente en materia de vivienda en el supuesto de compraventa, una vez obtenida la calificación provisional y la autorización para percibir cantidades a cuenta. Si la transmisión de la vivienda se formalizase después de concedida la calificación definitiva, la solicitud se presentará en el plazo máximo de diez días a partir de la suscripción del contrato. Los contratos de arrendamiento, que deberán ser necesariamente de fecha posterior al otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva, deberán presentarse por la persona promotora para su visado en el plazo máximo de diez días a partir de su formalización.

3. La solicitud de visado incluirá la autorización expresa de la persona adquirente y persona arrendataria o cesionaria para que los servicios territoriales puedan comprobar que se cumplen los requisitos de acceso a la vivienda protegida de que se trate, en particular la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente en el marco de la colaboración que se establezca con las administraciones tributarias o con otras administraciones públicas competentes.

4. El visado acreditará, en todos los supuestos, que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, en el supuesto de primera transmisión de la vivienda, cuando el destino original de la misma sea la venta o el uso propio y en el supuesto de cesión de uso de la vivienda cuando el destino original de la misma sea el arrendamiento o el arrendamiento con opción de compra, el visado acreditará que el la persona adquirente o arrendataria, respectivamente, cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

5. A la vista de la documentación aportada, y si se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la Conselleria competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses, procederá a devolver a la persona promotora/vendedora o arrendadora el original del contrato con el correspondiente visado, así como una fotocopia del mismo, para su entrega por parte de aquél a la persona adquirente o inquilina, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido el mencionado plazo sin que se hubiese procedido en la forma indicada, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

6. Si el contrato no reuniese la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se hubiese aportado la totalidad de la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá a la persona promotora/vendedora o arrendadora en un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual, sin llevarlo a cabo, mediante la resolución se denegará el visado.

Artículo 48. *Visado en caso de segundas y posteriores compraventas y arrendamientos.*

1. En caso de segundas y posteriores compraventas o arrendamientos, el visado es el acto administrativo por el que se faculta a la persona adquirente o arrendataria de la vivienda de protección pública a acceder a la misma. Su finalidad será comprobar el cumplimiento de los requisitos de acceso y que el precio de venta o renta se adecúa a los máximos vigentes.

2. En el caso de segundas y posteriores compraventas las condiciones para su formalización se presentarán para su visado en los servicios territoriales competentes en materia de vivienda. Igualmente deberán presentarse las condiciones para el arrendamiento de las viviendas protegidas y sus anejos.

3. Los contratos y las escrituras públicas de compraventa deberán formalizarse en el plazo de 6 meses a partir de la concesión del visado que deberá quedar incorporado a la escritura, en original o testimonio.

4. Quedarán excluidas de la necesidad de visado las enajenaciones derivadas de procedimientos de ejecución patrimonial o de realización patrimonial extrajudicial, sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que pudieran ser de aplicación.

5. La concesión del visado implicará la renuncia de la administración al ejercicio del derecho de tanteo.

Artículo 49. *Cesión en arrendamiento de viviendas con protección pública para venta o uso propio.*

La persona adquirente o promotora individual para uso propio de vivienda de protección pública que no la pueda ocupar por causa justificada, podrá cederla en arrendamiento. Una vez celebrado el contrato de arrendamiento habrá de presentarlo ante el servicio territorial competente en materia de vivienda para su visado administrativo.

La renta no superará a la renta máxima que esté vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

Artículo 50. *Transmisión de promoción de viviendas de protección pública para arrendamiento a terceros.*

Las viviendas con protección pública para arrendamiento y arrendamiento con opción a compra, podrán ser enajenadas por sus titulares por promociones completas, de manera parcial, incluso individualmente, y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la dirección general competente en materia de vivienda, a un nuevo titular o titulares, siempre que sean personas jurídicas, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos en el presente decreto, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

Transcurrido el plazo de un mes desde dicha solicitud de autorización, sin haberse emitido resolución expresa, ésta se entenderá estimada por silencio positivo.

Artículo 51. *Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra.*

1. Las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra estarán destinadas a personas que cumplan con los requisitos generales y económicos de los artículos 41 y 42 del presente decreto.

2. El arrendamiento con opción de compra será de aplicación tanto para las viviendas de régimen general como para las de régimen especial de vivienda joven.

3. Los planes o programas de vivienda del Estado o de la Generalitat podrán establecer un procedimiento de selección de beneficiarios. En todo caso, el procedimiento de selección de los arrendatarios de las viviendas se realizará con respeto a los principios de publicidad y concurrencia.

4. Los contratos de arrendamiento que recaigan sobre viviendas de protección pública para arrendamiento con opción de compra se celebrarán por un plazo equivalente al que reste para el vencimiento del plazo de diez años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva, sin perjuicio de la prórroga del mismo mediando acuerdo entre las partes.

5. La persona arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique a la persona arrendadora con una antelación mínima de treinta días.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba la persona arrendataria indemnizar a la arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir, y la parte proporcional de la indemnización, respecto de los períodos de tiempo inferiores al año.

6. El ejercicio de la opción de compra tanto en las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra como en las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra para jóvenes, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) La persona arrendataria podrá ejercer la opción de compra a partir del segundo año a contar desde la firma del contrato de arrendamiento. En los tres meses anteriores al vencimiento de la correspondiente anualidad, si la persona titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho de opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente a la persona arrendadora su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación, caducará la posibilidad de ejercer el derecho en dicha anualidad.

b) Efectuada la notificación por la que la persona arrendataria manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra deberá procederse a elevar a escritura pública la correspondiente compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la indicada notificación.

c) Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma al servicio territorial competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

7. No obstante, lo anterior, transcurrido el primer año posterior a la fecha de otorgamiento del contrato de arrendamiento, podrá ejercerse la opción de compra siempre que medie acuerdo entre las partes.

8. Adquirida la vivienda, durante el tiempo que restase hasta el cumplimiento del plazo de protección de la vivienda a contar desde la calificación definitiva, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al vigente en la fecha en que se produzca la transmisión para las viviendas con protección pública. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

9. Mediante la orden de desarrollo de la conselleria competente en materia de vivienda se regulará, entre otras cuestiones, el precio de la opción de compra, la renta a abonar durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la cuantía a descontar del precio final, el límite de ingresos de las personas arrendatarias y los efectos de la rescisión del contrato antes de su vencimiento.

Disposición adicional primera. *De las viviendas protegidas de promoción pública.*

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de promoción pública será el 85 % del establecido para las viviendas calificadas de protección pública de conformidad con el presente decreto, en la misma fecha y en la misma localidad.

2. Dicho precio máximo de venta será de aplicación en el supuesto de segundas o posteriores ventas de viviendas que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen de protección.

3. Previa autorización de la Conselleria competente en materia de vivienda, las viviendas protegidas de promoción pública podrán transmitirse inter vivos, en segundas o posteriores transmisiones por las personas propietarias, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas.

4. El régimen de uso preferente de las viviendas protegidas de promoción pública será el de arrendamiento.

5. La renta o el precio máximo de cesión de uso de las viviendas protegidas de promoción pública será de un 3 % del precio máximo de venta establecido en el apartado 1 de este artículo.

6. Las viviendas protegidas de promoción pública calificadas definitivamente mantendrán su calificación con carácter permanente y, en ningún caso podrán ser objeto de descalificación, salvo supuesto excepcional.

Disposición adicional segunda. *Cambio de régimen de uso de las viviendas.*

1. Siempre que las personas promotoras o, en su caso, los titulares de promociones acrediten, mediante declaración responsable, que no se han podido adjudicar o arrendar las viviendas de protección pública calificadas definitivamente al amparo de este o anteriores decretos de vivienda protegida o que, habiendo estado arrendada, llegue a quedarse vacía, podrán solicitar el cambio de régimen de uso de dichas viviendas, individualmente o por la totalidad de las viviendas de la promoción.

2. Se entiende por cambio de uso el cambio del destino de las viviendas calificadas definitivamente como venta o uso propio, arrendamiento o arrendamiento con opción a compra por un destino distinto que puede ser venta, arrendamiento o arrendamiento con opción compra.

3. La resolución administrativa en virtud de la cual se lleve a cabo el cambio de uso se anexará a la calificación definitiva. Cualquier modificación en cuanto al destino que se quiera realizar con posterioridad requerirá nuevamente autorización administrativa. En el supuesto de que dichas viviendas hubiesen obtenido financiación con cargo a un plan estatal de vivienda podrán acogerse a esta disposición adicional siempre y cuando no lo impida el plan. Esta resolución no alterará el plazo de protección previsto en la calificación definitiva.

4. Los precios máximos de aplicación a las viviendas resultantes serán los siguientes:

a) En las viviendas que cambien a régimen de venta, el que figure como tal en la calificación definitiva. En las viviendas calificadas para arrendamiento con opción a compra, el precio máximo de venta será el que figure en la calificación definitiva.

b) En las viviendas que cambien a régimen de arrendamiento, su renta se calculará aplicando la renta máxima vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

c) En las viviendas que cambien al régimen de arrendamiento con opción a compra, la renta y el precio de venta se establecerá de acuerdo con las disposiciones normativas que desarrollen esta modalidad de acceso a la vivienda.

5. Los contratos o títulos de adjudicación de estas viviendas deberán presentarse por la persona promotora ante el servicio territorial competente en materia de vivienda para su visado, con el objetivo de acreditar que el contrato contiene las cláusulas obligatorias y que la persona adquirente o arrendataria cumple a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda conforme a la calificación definitiva.

Disposición adicional tercera. *Medidas de colaboración con notarias, registros de la propiedad, colegios oficiales profesionales de la Comunitat Valenciana y entidades colaboradoras de la administración pública (ECUV).*

1. La conselleria competente en materia de vivienda podrá tomar las medidas oportunas de colaboración con notarias, registros de la propiedad, colegios oficiales profesionales de la Comunitat Valenciana de técnicos y técnicas con competencias en la materia y entidades colaboradoras de la Administración pública (ECUV) autorizadas por la misma a dicho fin, en el marco del Decreto 62/2020, de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro, y del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

2. Al amparo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, las comunicaciones entre la conselleria competente en materia de vivienda y notarias y Registro de la Propiedad se realizarán preferentemente de modo telemático mediante procedimientos que tiendan a la integración de las plataformas de dichas instituciones. Dichas comunicaciones tenderán a integrarse con las que deban efectuarse a los efectos de los ejercicios de adquisición preferente de conformidad con la normativa que los regule, y de conformidad con los principios de protección de datos, en especial el de minimización, recogiendo únicamente aquellos datos personales que sean estrictamente necesarios en atención a la finalidad del tratamiento de los mismos.

A estos efectos mediante el correspondiente convenio entre la conselleria competente y los Ilustres Colegios de Notarios y/o el Consejo General del Notariado podrá acordarse la remisión por parte de los notarios de copia electrónica de las escrituras que se determinen en el citado convenio relativas a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública a fin de que la administración pública competente pueda comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos a la persona transmitente y adquirente. Dicho convenio podrá también incluir la posibilidad de obtener información previa sobre las limitaciones que afecten a las viviendas de protección pública según su régimen de calificación y la posibilidad de presentar instancias, solicitudes, especialmente el visado, y comunicaciones en nombre la persona adquirente.

Igualmente, mediante el correspondiente convenio entre la conselleria competente y el Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles, podrá acordarse la comunicación por parte de los Registradores de las inscripciones practicadas en relación con las transmisiones que se determine en el citado convenio relativas a viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, a fin de que la administración pública pueda comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos a las personas transmitente y adquirente. Dicho convenio podrá también incluir la posibilidad de obtener información sobre las limitaciones que afecten a las viviendas de protección pública según su régimen de calificación.

4. Para el mejor cumplimiento de las determinaciones del presente decreto, la Generalitat, a través de la conselleria competente 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.

Disposición adicional cuarta. *Protección de datos de carácter personal.*

1. Los tratamientos de datos personales que se realicen en cumplimiento de esta norma se ajustaran a lo dispuesto en el régimen jurídico europeo y estatal en materia de protección de datos de carácter personal.

2. Los datos personales que las personas proporcionen a la administración pública en el ejercicio de los derechos garantizados en la presente norma serán utilizados con las finalidades y los límites previstos en esta.

3. La administración competente informará a las personas solicitantes y al resto de personas interesadas, en lostérminos establecidos en los artículos 13 y 14 del reglamento (UE) 2016/679, mediante cláusulas incluidas en los formularios de solicitud, así como en un lugar fácilmente accesible de la página web corporativa del trámite o de la administración competente.

Adicionalmente, cuando la persona solicitante, o quien la presente legalmente, aporte datos de carácter personal de terceras personas en el procedimiento administrativo, facilitará a estos la siguiente información:

a) La comunicación de los datos a la administración para su tratamiento en el ámbito de sus competencias y de acuerdo con los fines del procedimiento.

b) La posibilidad de que la administración realice consultas relacionadas con sus datos para comprobar, entre otros extremos, su veracidad. Si una ley requiere para esta consulta autorización de la persona cuyos datos se van a consultar, la persona solicitante o quien le presente legalmente deberá haber recabado dicha autorización, que estará disponible a requerimiento de la administración en cualquier momento.

c) La posibilidad y forma de ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento u oposición que le asisten en relación con el tratamiento de sus datos personales.

Disposición adicional quinta. *Medidas de impulso a la promoción de vivienda de protección pública.*

En el ejercicio de las competencias establecidas en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, la Generalitat podrá impulsar la aprobación de cuantas disposiciones normativas y/o programas de vivienda, así como acuerdos de colaboración con otras administraciones públicas o entidades públicas o privadas con el objetivo de impulsar la promoción de vivienda de protección pública.

La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda o de las entidades del sector público de ella dependientes, podrá impulsar la promoción de proyectos de nueva construcción o rehabilitación de viviendas de protección pública en cualquiera de los regímenes de acceso, así como acuerdos de cesión y/o gestión, mediante mecanismos de colaboración público-privada.

Disposición adicional sexta. *Del acceso a viviendas de protección pública calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto.*

Podrán acceder al uso de una vivienda de protección pública calificada con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, en cualquiera de sus modalidades y régimen de uso tanto en primera como en segundas y sucesivas transmisiones, las personas físicas, unidad familiar o de convivencia que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente decreto.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio de los procedimientos.*

1. Los expedientes iniciados a la entrada en vigor del presente decreto hayan obtenido o no la calificación provisional, podrán acogerse al mismo respetándose los contratos, en su caso, ya formalizados y/o visados. A tal efecto deberá solicitarse y acreditarse dicho extremo.

2. La inscripción en el registro de demanda de vivienda sólo será obligatoria para acceder a una vivienda protegida de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, en cualquier modalidad y régimen de uso o acceso.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de las viviendas acogidas a planes de vivienda anteriores.*

1. Libertad de cesión. Los beneficiarios de financiación específica que deseen ceder inter vivos, por cualquier título, la vivienda objeto de la misma, antes del transcurso del plazo establecido en el plan de vivienda al que se acoja, podrán solicitar la libertad de cesión mediante el procedimiento y condiciones que se establecen en el título VII de la Orden de 28

de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda o norma que la sustituya. Para ello deberán reintegrar las ayudas percibidas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción, en las condiciones que establezca el programa de ayudas al que se acoja la vivienda.

2. Fin de los plazos de calificación. Todas las viviendas de protección pública de promoción privada amparadas en cualquiera de las normativas anteriores tendrán un período de protección máximo de treinta años desde su calificación definitiva.

3. Para segundas y posteriores transmisiones de viviendas sujetas a protección pública de promoción privada, y los elementos vinculados a ellas, cuya calificación definitiva se encuentre acogida a normativa anterior al Decreto 68/2023 de 12 de mayo, el precio máximo de venta podrá actualizarse al precio máximo de venta vigente a la fecha de celebración del contrato de venta.

4. Sin perjuicio del régimen propio de las viviendas protegidas, y sus elementos vinculados, destinadas a arrendamiento y arrendamiento con opción de compra construidas al amparo de los planes de vivienda anteriores a 2013, la renta máxima anual de arrendamiento para los nuevos contratos de las viviendas mencionadas en el párrafo anterior, mientras esté vigente su protección, será del 3,5 % del precio máximo de venta en vigor a la fecha de formalización del contrato. Lo contratos vigentes mantendrán el régimen establecido en los mismos.

Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio del valor de los terrenos adquiridos antes de la entrada en vigor de del decreto 68/2023 de 12 de mayo.*

Cuando se trate de promociones en los ámbitos territoriales de precio máximo superior «A», «B» y «C» definidos en el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, el valor que conste en escritura pública de los terrenos donde se vayan a promover viviendas de protección pública, añadido al importe total del presupuesto de las obras de urbanización, podrá ser superior al que se determina en el artículo 38 siempre que se acredite que fueron adquiridos antes de la entrada en vigor del presente decreto y que dicho valor no supera los límites determinados en el mismo Decreto 90/2009 de acuerdo con los precios máximos de venta vigentes en el momento del otorgamiento de la escritura.

Disposición transitoria cuarta. *Sobre el módulo dinámico para la fijación del precio máximo de venta.*

Hasta la determinación de los valores estándar y ajustado a través de la correspondiente orden de la Conselleria competente en materia de vivienda, será de aplicación un único valor estándar para todas las viviendas de protección pública con independencia de su clasificación o titularidad y en todos los municipios de la Comunitat Valenciana.

Para el cálculo del valor estándar de vivienda protegida se utiliza el módulo básico de la edificación (MBE) publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) actualizado mediante la «Fórmula 811. Obras de edificación general contenida en el Real decreto 1359/2011 de 7 de octubre por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las administraciones públicas» ajustada con la inclusión de la evolución del precio de la mano de obra publicada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y referida al mismo periodo.

En el momento de entrada en vigor del presente decreto, el valor estándar de vivienda protegida se fija en 2.400 €/m² de superficie útil.

La primera orden de la conselleria competente en materia de vivienda en la que se determinen los valores estándar y ajustado, así como el coeficiente «C» correspondiente para su cálculo, al menos contendrá un valor ajustado para las viviendas protegidas ubicadas en aquellos municipios en los que se observe que el precio medio de venta de vivienda libre tipo de nueva construcción difiera, por exceso o por defecto, al menos en un 20 % el valor estándar de vivienda protegida, con base enl informe elaborado por la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la a Universidad Politécnica de Valencia (UPV).

Este valor ajustado se obtendrá como resultado de aplicar un coeficiente «C», que podrá ser positivo o negativo, sobre el valor del módulo estándar en vigor, de manera que se corresponda con la siguiente expresión:

Valor Ajustado = Valor estándar x C, expresado en €/m² de superficie útil.

Disposición derogatoria única.

1. Se deroga parcialmente el Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, quedando en vigor su título VI y las disposiciones adicionales y transitorias en lo relativo al régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.
2. Se deroga parcialmente el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas, en todo lo relativo a las viviendas protegidas de promoción privada, quedando en vigor las respecto de las viviendas que forman parte del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.
3. Se deroga el Decreto 202/2023, de 21 de noviembre, del Consell, de modificación del Decreto 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda.
4. Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este decreto.

Disposición final primera. *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.*

Se modifica el artículo 14 apartado 4 que queda redactado de la siguiente manera:

> «4. El límite máximo de ingresos se incrementará, de forma acumulada, atendiendo a la situación específica de cada unidad de convivencia, de la manera siguiente:
>
> a) En 0,5 veces el IPREM por cada persona integrante de la unidad de convivencia que tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, en grado de absoluta o gran invalidez, para realizar una actividad laboral.
>
> b) En 0,2 veces el IPREM por cada persona menor de edad a cargo en la unidad de convivencia, siempre que se trate de un descendiente en primer grado o de una persona en acogimiento familiar.
>
> c) En 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años integrante de la unidad de convivencia.
>
> d) En 0,5 veces el IPREM por cada persona mayor de 18 años y de hasta 35 años inclusive, integrante de la unidad familiar o de convivencia.»

Disposición final segunda. *Modificación del Decreto 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda.*

Se modifica la disposición final segunda del Decreto 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda que quedará redactado como sigue:

> **«Segunda.** *Entrada en vigor.*
>
> El presente decreto entrará en vigor a los veintiocho meses de su publicación en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana"».

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

§ 5

Decreto 68/2023, de 12 de mayo, 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. [Inclusión parcial]

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 9596, de 16 de mayo de 2023
Última modificación: 11 de diciembre de 2024
Referencia: DOGV-r-2023-90212

[. . .]

TÍTULO VI

Régimen jurídico del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat

CAPÍTULO I

Régimen jurídico

Artículo 47. *Objeto y ámbito.*

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

CAPÍTULO II

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

Artículo 48. *Facultades de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.*

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

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

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

CAPÍTULO III

Formalización de la adjudicación del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

Artículo 49. *Adjudicación.*

El régimen de cesión y adjudicación de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se ajustará a lo previsto con carácter general en el capítulo III del Decreto 106/2021 del Consell, o norma que lo sustituya.

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

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

1. Personas integrantes de la unidad de convivencia adjudicataria, con obligación de comunicar a EVHA la modificación de la composición de la misma, ya sea, por incremento o disminución. Dicha modificación se hará constar en el contrato mediante diligencia con expresión de la fecha de incorporación o baja de las personas integrantes de dicha unidad.

2. Que la falta de comunicación a EVHA de la modificación de la composición de la unidad de convivencia en el plazo máximo de 3 meses desde que se produjo el hecho motivador de su incremento o disminución podrá ser causa de resolución contractual. En todo caso, la inclusión de una nueva persona en la unidad de convivencia deberá contar con autorización previa de la citada entidad, excepto para el caso de niños, niñas, adolescentes descendientes, acogidos o en guarda con fines de adopción.

3. Que la vivienda objeto del contrato está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección pública y, concretamente, de las que conforman el patrimonio público de la Generalitat.

4. Que la vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de la unidad de convivencia adjudicataria y a no admitir como ocupantes de la vivienda a personas que no formen parte de esta. Todas las personas que integran la unidad de convivencia deben constar empadronadas en la vivienda durante la vigencia del contrato.

5. Que la unidad de convivencia adjudicataria se compromete a cuidar la vivienda y mantenerla en buen estado de conservación, policía e higiene, y no realizar actividades molestas, nocivas, peligrosas, insalubres o ilegales.

6. Así mismo, se compromete a no realizar en la vivienda obra alguna sin la expresa autorización escrita de EVHA.

7. Que la unidad de convivencia adjudicataria o cualquiera de las personas que pertenecen a la misma no pueden utilizar simultáneamente, por cualquier título, otra vivienda.

8. Que la unidad de convivencia adjudicataria viene obligada a sufragar los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda, así como los gastos por servicios de suministro de electricidad, agua de consumo humano, gas, telecomunicaciones o cualquier otro, tanto de la vivienda como del inmueble donde esta se ubique.

9. Que la unidad de convivencia adjudicataria tiene obligación de reparar los daños que, bien por su culpa, bien por negligencia, se hayan producido tanto en la vivienda como en el inmueble donde esta se ubique.

10. Que la unidad de convivencia adjudicataria está obligada a cumplir todas las normas de la comunidad, especialmente las relacionadas con la limpieza, horario de ocio y zonas comunes, las cuales también deberá cuidar y respetar.

11. Que la unidad de convivencia adjudicataria debe permitir el acceso a la vivienda en caso de inspección y también en caso de necesidad de realizar obras de conservación o mejora tanto en la propia vivienda como en las zonas e instalaciones comunes a las cuales se ha de acceder a través de la vivienda que ocupa.

12. Que el incumplimiento de las obligaciones anteriores conllevará la incoación de un expediente sancionador al amparo del régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación vigente en materia de vivienda y la resolución del contrato, en su caso.

13. Que el contrato tiene la calificación de administrativo especial, por satisfacer de forma directa o inmediata la necesidad pública de vivienda y, en el mismo sentido, que podrá ser resuelto por los procedimientos de carácter administrativo y causas establecidas en el Capítulo VIII del Título Sexto del presente Reglamento.

Artículo 51. *Contenido adicional para contratos arrendamiento.*

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

1. La obligación de la unidad de convivencia de ocupar la vivienda en el plazo de 1 mes desde la adjudicación salvo causa justificada debidamente acreditada.

2. La duración de los contratos que será de 7 años salvo que se amplíe su duración en Ley de Arrendamientos Urbanos. Respecto de las prórrogas se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente en cada momento, tanto en cuanto a su duración como a su obligatoriedad o no. No obstante, las prórrogas siempre estarán sujetas al hecho de que las personas adjudicatarias y su unidad de convivencia mantengan las condiciones exigibles para la adjudicación de este tipo de viviendas. En caso de no prorrogarse el contrato, la unidad de convivencia deberá devolver las llaves y dejar la vivienda libre de muebles y enseres en el plazo máximo de 60 días desde la notificación de la no renovación.

3. Las personas integrantes de la unidad de convivencia adjudicataria con capacidad general para contratar responderán solidariamente de las obligaciones económicas del contrato, aunque el contrato podrá ser suscrito únicamente por la persona representante de la unidad de convivencia en nombre y representación de esta.

4. Serán a cuenta de la parte arrendataria el importe de los tributos que graven las viviendas, así como los gastos de comunidad. Se excluye la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana a la parte arrendataria.

5. La prohibición de subarrendar la vivienda total o parcialmente y de destinarla a usos distintos del de vivienda o a alojamiento vacacional. El incumplimiento de dichas prohibiciones será causa de resolución contractual.

6. La obligación de domiciliar los recibos de las rentas del alquiler de la vivienda y gastos que la unidad de convivencia adjudicataria esté obligada a asumir.

7. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podrá revisar las condiciones legales exigibles a las unidades de convivencia con anterioridad al vencimiento del contrato y sus prórrogas, comprobando si los mismos mantienen las mencionadas condiciones y solicitando cuanta documentación sea necesaria a tal efecto. En el supuesto de que la unidad de

convivencia no cumpla alguno de los requisitos exigibles para ser adjudicataria o adjudicataria de este tipo de vivienda, se procederá a la resolución contractual por incumplimiento de las mismas.

8. La renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato en los términos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 52. *Contenido adicional para contratos compraventa.*

Específicamente en los contratos de compraventa, deberá hacerse constar:

1. El precio de venta.
2. Condiciones de financiación según lo dispuesto en el artículo 18 del presente decreto.
3. La existencia de los derechos de tanteo y retracto en favor de la Generalitat en las segundas y sucesivas transmisiones de la vivienda de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.
4. La obligación de domiciliar los recibos de las cuotas de amortización de la vivienda y gastos que la persona adjudicataria esté obligada a asumir.
5. El precio aplazado en los contratos de compraventa se garantizará siempre mediante condición resolutoria por falta de pago de alguna de las cantidades aplazadas en el vencimiento convenido.
6. La obligación de proceder a la elevación del contrato de compraventa a escritura pública una vez amortizado el precio de la vivienda a requerimiento de EVHA siendo causa de resolución del contrato la negativa reiterada durante más de 6 meses.

CAPÍTULO IV

Precios de trasmisión, renta y cesión de uso del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

Artículo 53. *Valor de los terrenos.*

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

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

El coeficiente a considerar entre la superficie útil y la construida de las viviendas es 0,70.

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

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

Para la valoración de mercado de suelos no urbanizados pendientes de gestión urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación, Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, o normativa que la sustituya.

El valor de mercado no podrá superar el límite obtenido por aplicación del apartado primero de este artículo.

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

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

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

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

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

3. Los locales no tienen limitado el precio máximo.

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

Antigüedad en años	Coeficiente
0-4	1,00
5-9	0,92
10-14	0,85
15-19	0,79
20-24	0,73
25-29	0,68
30-34	0,63
35-39	0,59
40-44	0,55
45-49	0,52
50-54	0,49
55-59	0.46
60-64	0,43
65-69	0,41
70-74	0,39
75-79	0,37
80-84	0,35
85-89	0,33
90-más	0,32

Cuando en la documentación del expediente únicamente conste la superficie construida del inmueble se adoptará como superficie útil la correspondiente a la relación establecida entre superficie útil y construida por la legislación de aplicación en materia de vivienda protegida en el momento de la calificación definitiva, salvo en el caso de realizar un levantamiento específico del inmueble.

El valor de mercado no podrá superar el máximo obtenido por aplicación de este artículo, calculándose para cada inmueble de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo siguiente.

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

1. El valor de las viviendas y sus anexos, que nunca sobrepasará el precio máximo, se obtendrá por el método de comparación. La metodología de cálculo será la recogida en el documento reconocido para la calidad en la edificación, «Procedimiento para valoración de

inmuebles», aprobado mediante Resolución de 27 de abril de 2021, del Vicepresidente Segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática o documento que lo sustituya.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La renta o precio de cesión de uso de los locales se obtendrá por el método de comparación.

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

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

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

Donde:

INGR: ingresos totales de la unidad de convivencia.
IPREM: indicador público de renta de efectos múltiples.
NUC: número de componentes de la unidad de convivencia.
RMAX: renta máxima.

2. Estas bonificaciones podrán suponer una reducción de hasta el 90 por 100 de la renta máxima, tendrán una validez de dos años y será requisito necesario para su concesión encontrarse al corriente de la renta del alquiler y demás conceptos a que venga obligado, o bien haya suscrito un compromiso para el pago fraccionado de la misma.

Transcurridos los dos años podrán solicitar una nueva bonificación acreditando documentalmente los requisitos para obtenerla.

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

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

5. La bonificación económica regulada en este artículo es compatible con las ayudas otorgadas por otras Administraciones Públicas con cargo a sus presupuestos e incompatibles con cualquier otro ayuda en materia de vivienda, salvo que expresamente se haga constar.

Excepcionalmente y mediante resolución motivada, por parte de EVHA se podrá conceder bonificaciones económicas para el pago de la renta en porcentaje superior al establecido en el presente artículo.

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

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

EVHA acordará el régimen de la cesión mediante el adecuado instrumento jurídico. La forma de la cesión será predominantemente mediante contrato de arrendamiento, no obstante, si las circunstancias lo aconsejan podrá cederse el uso de la vivienda de manera gratuita a través de una cesión en precario.

La solicitud la realizará la entidad interesada acompañando propuesta motivada de la necesidad de cesión del o los inmuebles. La citada solicitud deberá acreditar la finalidad social, asistencial o de interés público a través de la presentación de un proyecto explicativo

del programa o actividad, además de la validación de este por parte de la administración interesada en el programa o actividad a desarrollar.

EVHA podrá aplicar una bonificación de hasta el 100 %, sobre la renta máxima en las cesiones de inmuebles que se realicen para favorecer el desarrollo de proyectos sociales, asistenciales o de interés público.

CAPÍTULO V

Gestión de las viviendas en arrendamiento

Artículo 59. *Cambio de titular del contrato de arrendamiento.*

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

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

En el caso de que, antes de la firma de dicho contrato la persona representante de la unidad de convivencia cambie, deberá comunicarse a EVHA dicha modificación y la nueva persona representante que procederá a la firma del contrato. Una vez suscrito el contrato, la o el representante de la unidad de convivencia que lo ha firmado, puede variar por las siguientes causas:

1. Desistimiento expreso o tácito.
2. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio.
3. Fallecimiento.

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

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

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

En estos casos, EVHA procederá a requerir al resto de las personas integrantes de la unidad de convivencia con capacidad general para contratar y que ostenten la condición de personas beneficiarias de la adjudicación en el correspondiente contrato de arrendamiento, para que manifiesten expresamente si desean continuar con el citado contrato o no.

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

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

2. En los casos en los que el desistimiento de la persona titular del contrato se produzca de forma tácita mediante el abandono de la vivienda, la persona integrante de la unidad de convivencia designado por la misma según lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 106/2021, deberá comunicar esta situación a EVHA manifestando si desea continuar con el contrato de arrendamiento o no, procediéndose según lo previsto en el apartado 1 del

presente artículo. El plazo para la citada comunicación será de 6 meses a contar desde el abandono de la vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 63. *Cambio de vivienda en arrendamiento.*

El cambio de vivienda puede tener lugar a solicitud de la unidad de convivencia o de oficio por parte de EVHA:

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

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

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

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

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

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

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

g) Por escolarización de personas menores de edad o cambio de lugar de trabajo.

h) En casos excepcionales, se podrá tramitar el cambio de vivienda por motivos graves de convivencia, siempre que dichos motivos se encuentren acreditados mediante informe

policial o de los Servicios Sociales municipales que justifique la necesidad del cambio por existencia de riesgo para la integridad física de las personas.

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

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

Ante la renuncia a la adjudicación de la nueva vivienda adecuada ofrecida por EVHA, no podrá solicitar nuevamente el cambio de vivienda hasta trascurrido 1 año a contar desde la fecha de la renuncia.

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

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

2. De oficio, por parte de EVHA, en los siguientes casos:

a) Cuando se detecte la inadecuación de la vivienda por estar infrautilizada. En estos casos, EVHA deberá ofrecer una vivienda adecuada a la composición de la unidad de convivencia en la misma localidad en la que esta reside.

b) Cuando por motivos graves de convivencia, acreditados mediante informe policial o de los Servicios Sociales municipales, quede justificada la necesidad del cambio. En estos supuestos EVHA podrá ofrecer una vivienda en la misma localidad o en otra cercana en la que exista disponibilidad de vivienda.

3. En los supuestos 1 y 2, en el caso de que la unidad de convivencia rechace el ofrecimiento sin motivo justificado, podrá procederse a la resolución del contrato de arrendamiento. En el caso de que la unidad de convivencia rechace dos ofrecimientos de viviendas distintas de forma justificada, EVHA podrá realizar un tercer ofrecimiento de vivienda distinta a las dos anteriores que no podrá ser rechazado por la unidad de convivencia sin resultar causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Artículo 64. *Acreditación de los motivos de cambio de vivienda.*

La acreditación de las circunstancias de los motivos recogidos en el artículo anterior se realizará mediante:

1. Para los supuestos recogidos en el apartado 1.a del artículo anterior, se aportará certificado médico acreditativo de la enfermedad alegada, certificado del organismo competente de reconocimiento de la situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia que justifique que la vivienda no es adecuada y/o accesible para la mencionada situación, debiendo pronunciarse las técnicas o técnicos de EVHA sobre la posibilidad de adaptación o no de la vivienda.

2. Para el supuesto recogido en el apartado 1.b del artículo anterior, se aportará informe social que justifique la necesidad de adoptar las medidas de cambio de domicilio de la mujer víctima de violencia de género o resolución judicial en el mismo sentido.

3. Para el supuesto recogido en el apartado 1.c del artículo anterior, se aportará informe social, informe policial o resolución judicial acreditativa de que la persona titular de la vivienda es víctima de los delitos recogidos en dicho apartado.

4. En el caso del supuesto recogido en el apartado 1.d del artículo anterior, se solicitará el cambio sin necesidad de acreditación dado que, tanto el incremento como la disminución de la composición de la unidad de convivencia, debe ser comunicada por la misma a EVHA en un plazo máximo de 3 meses desde el acontecimiento que provocó el aumento o disminución. EVHA podrá requerir certificado de empadronamiento y/o certificado de convivencia.

5. En el caso del supuesto recogido en el apartado 1.e del artículo anterior, la solicitud de cambio por este motivo será comunicada a los servicios técnicos de EVHA que, previa inspección del estado de la vivienda, deberán determinar si se dan las circunstancias que justifiquen el cambio por este motivo.

6. En el caso de los supuestos recogidos en el apartado 1.g del artículo anterior, deberá acreditarse la escolarización de las personas menores de edad, mediante certificado emitido por el centro educativo y el cambio de lugar de trabajo se acreditará mediante certificado emitido por la empresa en el que se haga constar cual es el centro en el que la persona interesada presta sus servicios.

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

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

La solicitud de renuncia al contrato deberá estar firmada por todas las personas integrantes de la unidad de convivencia mayores de edad, no admitiéndose renuncias parciales. Así mismo, junto con la renuncia, la unidad de convivencia deberá hacer entrega de las llaves de la vivienda a EVHA, así como copia de los justificantes de las bajas en los suministros.

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

CAPÍTULO VI

Gestión de viviendas en compraventa

Artículo 66. *Obligación de asegurar la vivienda.*

1. La persona titular de la unidad de convivencia adjudicataria de una vivienda en compraventa se obliga a suscribir un seguro con el objeto de preservar el continente contra los riesgos de incendio y daños a terceros, designando como cesionaria o cesionario de los derechos de la persona asegurada a la Generalitat, por el importe de las cantidades no satisfechas, hasta su total pago, en caso de compraventa con pago aplazado. Deberá aportar el duplicado de la póliza y el justificante del pago de la prima en el plazo de un mes a contar desde la fecha de suscripción del contrato, y los duplicados de las correspondientes renovaciones en igual plazo, contado desde el vencimiento de las anteriores.

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

Artículo 67. *Cambios de régimen contractual.*

1. EVHA podrá autorizar los cambios de régimen contractual de compraventa a arrendamiento a petición de la interesada o el interesado, siempre que acredite una disminución de ingresos tal que justifique que no dispone de los suficientes para adquirir la vivienda.

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

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

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

Artículo 68. *Resolución de contrato por mutuo acuerdo.*

La persona titular de un contrato de compraventa o acceso diferido a la propiedad en fase de amortización podrá solicitar la resolución de mutuo acuerdo de dicho contrato.

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

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

Artículo 69. *Limitaciones a la trasmisión.*

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

EVHA podrá autorizar la transmisión antes del transcurso del plazo referido, cuando concurran motivos justificados, singularmente cambio en la localidad de residencia de la persona titular de la vivienda. No se considerarán cesión inter vivos los siguientes supuestos:

a) Procesos 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 una de las personas adquirientes.

2. El precio máximo de la transmisión será el aplicable según lo establecido en el presente decreto, y la persona 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, o norma que lo sustituya, y especialmente la inscripción del adquirente en el Registro de Demanda de Vivienda.

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

Artículo 70. *Amortización anticipada.*

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

Artículo 71. *Otorgamiento de escritura pública.*

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

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

Artículo 72. *Derechos de tanteo y retracto.*

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

CAPÍTULO VII

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

Artículo 73. *Reparación, mantenimiento y rehabilitación.*

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

CAPÍTULO VIII

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

Artículo 74. *Procedimientos de normalización.*

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

2. EVHA, respecto del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat, llevará a cabo todos los trámites de estos procedimientos, así como la resolución de estos.

Artículo 75. *Procedimientos de legalización de ocupantes sin título.*

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

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

Artículo 76. *Resolución administrativa de los contratos de arrendamiento, de compraventa y de cesión de uso. Procedimiento de desahucio.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. EVHA podrá instar a la conselleria competente por razón de la materia, que acuerde la expropiación forzosa de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat que hayan sido cedidas en propiedad, en los términos, condiciones y requisitos que establece el artículo 57.4 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

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

3. Si de la tramitación del expediente resultare la existencia de una de las causas referidas, la conselleria competente por razón de la materia, a través de sus organismos competentes, acordará la expropiación forzosa de la vivienda afectada.

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

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

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

Artículo 79. *La recaudación ejecutiva por vía de apremio.*

1. En caso de falta de pago de las cuotas de amortización en el contrato de compraventa de la vivienda, EVHA podrá utilizar, además, el procedimiento de apremio para el cobro de las cuotas impagadas.

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

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

4. La referida enajenación se efectuará por concurso, en base a lo establecido en el artículo 106 del Reglamento General de Recaudación aprobado por el RD 939/2005 de 29 de julio, al concurrir en este caso claras razones de interés público.

5. La Generalitat, a través de EVHA, podrá adjudicarse directamente la finca en los casos legalmente establecidos.

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

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

Artículo 81. *Notificaciones.*

Con carácter general, las notificaciones de los trámites de los procedimientos regulados en este capítulo se efectuarán con sujeción a lo establecido en los artículos 40, 42, 43, 45 y 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 82. *Lanzamiento.*

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

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

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

1. La falta de pago de cualquiera de las rentas o cuotas de amortización, de las cuotas recogidas en el contrato de cesión de uso, así como de cualquier cuota complementaria que

sea exigible por servicios, gastos comunes o cualquier otra que se determine reglamentaria o contractualmente.

2. La ocupación del inmueble sin título legal para ello.

3. No destinar el inmueble para el uso establecido en el contrato de cesión.

4. Realizar la persona adjudicataria o cualquiera de las personas que ocupan el inmueble actividades sujetas a autorización ambiental integrada y a licencia ambiental municipal, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Prevención, Calidad y control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituya.

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

5. Subarrendar o ceder total o parcialmente el inmueble sin los requisitos legales y del contrato.

CAPÍTULO IX

Otros inmuebles pertenecientes al patrimonio público de vivienda de la Generalitat

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

1. EVHA acordará el régimen de uso y de cesión, en su caso, su valoración y condiciones de pago, así como las condiciones contractuales de estos inmuebles.

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

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los locales comerciales podrán ser adjudicados directamente por EVHA como gestora del patrimonio público de vivienda, de acuerdo con los supuestos y procedimientos establecidos en la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

Artículo 85. *Subrogaciones y traspasos de locales.*

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

Artículo 86. *Cesión temporal de uso.*

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

Téngase en cuenta que se mantienen en vigor las disposiciones adicionales únicamente en lo relativo al régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, según establece la disposición derogatoria única.1 del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre. Ref. 2024/90232

Disposición adicional primera. *Delegación en la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda de la facultad para cesión gratuita de uso de bienes inmuebles.*

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

Disposición adicional segunda. *Suscripción de convenios.*

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

Disposición adicional tercera. *Medidas de colaboración con los Colegios Oficiales Profesionales de la Comunitat Valenciana y Entidades colaboradoras autorizadas en materia de revisión de proyectos de viviendas de protección pública. Coordinación.*

1. La Conselleria competente en materia de vivienda podrá tomar las medidas oportunas de colaboración con los Colegios Oficiales Profesionales de la Comunitat Valenciana de técnicos y técnicas con competencias en la materia y Entidades colaboradoras autorizadas por la misma a dicho fin, para establecer un visado de garantía para los proyectos de viviendas con protección pública. Los proyectos que dispongan de dicho visado no necesitarán revisión por parte del personal técnico de los Servicios territoriales competentes en materia de vivienda, en cuanto a las materias de accesibilidad, habitabilidad, así como aquellas que se determinen al formalizar los acuerdos de colaboración.

Las comunicaciones entre Conselleria y las y los Notarios se realizarán preferentemente de modo telemático mediante procedimientos que tiendan a la integración de las plataformas de ambas instituciones.

2. 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.

Disposición adicional cuarta. *Medidas excepcionales.*

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

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

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

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

Disposición adicional quinta. *Oficina de Supervisión de Proyectos de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.*

La Oficina de Supervisión de Proyectos de EVHA podrá tener entre sus cometidos la revisión de los Proyectos de viviendas que se lleven a cabo en la modalidad de promoción

pública o de los de promoción privada donde el suelo resulte patrimonio de la administración autonómica o sus entes instrumentales.

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

Disposición adicional sexta. *Registro de Contratos de Arrendamiento y Cesión de uso de las viviendas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.*

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

Disposición adicional séptima. *Régimen de los contratos de arrendamiento o cesión de uso de los inmuebles del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.*

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

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

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

Uno. Se añade un apartado quinto y sexto 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 púbica de promoción pública y para aquellas de promoción privada que obtengan la calificación provisional.

6. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda será la responsable de coordinar la gestión del Registro de demanda de vivienda entre la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, las Direcciones Territoriales y las entidades locales.»

Dos. Se modifica el apartado segundo del artículo 11, que quedará con la siguiente redacción.

«2. Tener una capacidad económica que no supere 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), referido a 12 pagas, con los ajustes y excepciones previstas en el artículo 14 de este decreto.»

Tres. 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 en pleno dominio o derecho de usufructo o cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que la persona titular de los derechos señalados anteriormente se encuentre privada del uso y disfrute de la vivienda por haber sido asignada judicialmente como vivienda habitual de su cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho.

2. Que una de las personas que integran la unidad de convivencia acredite una situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia para la cual la vivienda habitual no es accesible y no puede ser adaptada.

3. Que la persona titular de la vivienda sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

4. Que la persona titular de la vivienda sea víctima de trata de seres humanos o de un delito de odio y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

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

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

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

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

Cuatro. Se modifican los apartados primero y cuarto en su apartado b, 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. (…) 4, b) En 0,2 veces el IPREM por cada persona menor de edad a cargo en la unidad de convivencia, siempre que se trate de un descendiente en primer grado o de una persona en acogimiento familiar.»

Cinco. Los apartados c y d del artículo 17 apartado 3 se unifican, suprimiéndose el d, y el c queda redactado de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

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

Siete. Se modifica el 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 se llevará a cabo, preferentemente, mediante contrato de arrendamiento o de cesión de uso, 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.»

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

«Artículo 37. *Requisitos para la adjudicación.*

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

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

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

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

a) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera transmitido por cualquier título una vivienda de promoción pública o hubiera solicitado la resolución del contrato con la Generalitat sin justa causa en los últimos 5 años.

b) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera sido objeto de expropiación por incumplimiento de la función social o resuelto su contrato por cualquier procedimiento legal establecido al efecto y no hubieran transcurrido 5 años desde la firmeza de la resolución que lo acordara.

c) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera realizado en anteriores viviendas actividades peligrosas, incómodas o insalubres, o actos que alteren gravemente la convivencia vecinal en los últimos 5 años.

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

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

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

Once. El apartado primero del artículo 52 queda redactado de la siguiente forma:

«1. La Conselleria competente en materia de vivienda, a través de las Direcciones territoriales y la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, inscribirá de oficio en el inventario todas las viviendas calificadas como protegidas tanto de promoción pública como privada. Asimismo, inscribirá en el inventario todas las viviendas de nueva promoción o rehabilitación en el momento que obtengan la calificación definitiva.»

Doce. El artículo 53 queda redactado de la siguiente forma:

«1. La inscripción de las viviendas protegidas de promoción privada en el Inventario de vivienda de protección pública contendrá los datos siguientes:

a) La identidad de la persona o entidad propietaria o promotora y, en su caso, identificación fiscal.

b) Los datos de contacto de la persona o entidad propietaria

c) La modalidad de promoción y el régimen de uso y acceso a la propiedad de la vivienda.

d) Precio máximo de venta o renta.

e) El compromiso de respetar el estatuto de la persona propietaria de vivienda registrada.

f) Declaración responsable de veracidad de los datos contenidos en la solicitud.

g) Los datos identificativos de la vivienda:

1.º Dirección.

2.º Datos registrales.

3.º Información sobre la fecha de construcción y accesibilidad del edificio o de la vivienda.

4.º Existencia de ascensor, garaje o trastero.

5.º Condiciones de adaptación para personas con diversidad funcional o discapacidad.

6.º Certificación de eficiencia energética del edificio o de la vivienda, en su caso.

h) Manifestación de que dispone de la cédula de calificación definitiva.

i) Fecha de terminación del régimen de protección, determinada por su calificación definitiva.

2. El procedimiento de inscripción se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

3. Las personas físicas interesadas en el procedimiento de inscripción y de modificación de datos en el registro serán informadas en los términos establecidos en el artículo 7.2.»

Trece. El artículo 55 queda redactado de la siguiente forma:

«1. Las personas físicas o jurídicas propietarias o promotoras de una vivienda de protección pública de promoción privada comunicarán a la dirección general competente en materia de vivienda de protección pública las variaciones sobrevenidas de los datos consignados en el inventario de viviendas de protección pública para su correspondiente actualización en el plazo máximo de un mes desde que se produzca la variación.

2. Los cambios de titularidad de viviendas inscritas deberán comunicarse en el plazo máximo de un mes a la dirección general competente en materia de vivienda de protección pública.

3. Cuando en ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la administración detectará datos no actualizados, erróneos o falsos, los modificará de oficio y los comunicará a la persona interesada.»

Catorce. Los artículos 6 apartado 1; 15, apartado 1; 16, apartado 2; y 22, apartado 3; quedan redactados de la siguiente forma:

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

1. El funcionamiento del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y su relación con las personas usuarias se realizará preferentemente a través de medios electrónicos.»

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

1. La persona representante de la unidad de convivencia formalizará la inscripción mediante declaración responsable, preferentemente a través de medios electrónicos, según los modelos que estarán disponibles en la sede electrónica de la Conselleria competente en materia de vivienda.»

«Artículo 16. *Contenido de la declaración responsable de inscripción. La declaración responsable de inscripción en el Registro de demanda de vivienda contendrá:.*

2. El domicilio de la persona declarante, número de teléfono de contacto y, en su caso, dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.»

«Artículo 22. *Vigencia y renovación de la inscripción.*

3. La solicitud de renovación se presentará, preferentemente por medios electrónicos, mediante declaración responsable que acredite que se mantienen las circunstancias que dieron lugar a la inscripción.»

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

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

«j) Establecer, gestionar y tramitar ayudas y subvenciones, en materia de vivienda, así como también gestionar o colaborar con entidades financieras públicas y privadas en programas de financiación de construcción de vivienda de protección pública.»

Dos. Se modifica el artículo 4 del Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), en su apartado 3 que queda redactado como sigue:

«3. Corresponde a la persona titular de la Presidencia el ejercicio de las potestades administrativas que la Entidad tenga atribuidas, sin perjuicio de las que correspondan a la persona titular de la Secretaría del Consejo de Dirección y a la Dirección General de la Entidad.»

Tres. Se modifica el artículo 8 del Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), añadiendo al mismo un apartado 3 con el siguiente tenor literal:

«3. Corresponde a la Dirección General el ejercicio de las potestades administrativas relativas a la gestión, administración y conservación del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

Las resoluciones adoptadas en el ejercicio de dichas potestades no pondrán fin a la vía administrativa, siendo recurribles en alzada ante la Presidencia de la Entidad.»

Disposición adicional décima. *Tratamiento de datos personales.*

1. Los tratamientos de datos personales que se realicen en cumplimiento de esta norma se ajustarán a lo dispuesto en el régimen jurídico europeo y estatal en materia de protección de datos de carácter personal.

2. Los datos personales que las personas proporcionen a la administración en el ejercicio de los derechos garantizados en esta norma serán utilizados con las finalidades y los límites previstos.

Disposición adicional undécima. *Reserva de viviendas para personas jóvenes.*

El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, establecerán una preferencia de reserva en favor de las personas

jóvenes de al menos un 40 por ciento en la oferta de vivienda de protección pública de promoción pública existente a partir de la entrada en vigor de este reglamento.

Téngase en cuenta que se mantienen en vigor las disposiciones transitorias únicamente en lo relativo al régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, según establece la disposición derogatoria única.1 del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre. Ref. 2024/90232

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 o la promotora podrá optar por reiniciar el expediente acogiéndose a las disposiciones del presente Reglamento, o proseguirlo conforme a este, si los trámites ya realizados resultan compatibles con el mismo.

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

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

4. Para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas sujetas a protección pública y los elementos vinculados a ellas, cuya calificación provisional resulte anterior a la entrada en vigor del presente Reglamento, el precio máximo de las mismas no podrá superar, en ningún caso, los precios resultantes de aplicar al MBE, que a fecha de publicación es de 758 €/m² útil, según sea el régimen de las viviendas, el Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS) del municipio y a los coeficientes correspondientes a cada tipo de vivienda con el resultado siguiente:

Precio máximo de las viviendas de protección pública €/m² útil				
ATPMS	**Régimen especial**	**Régimen general**	**Régimen concertado**	**Vivienda usada**
A1	1.705,0	1.819,20	2.319,48	2.304,32
A2	1.591,80	1.697,92	2.183,04	2.183,04
B	1.478,10	1.576,64	1.910,16	1.910,16
C1	1.303,76	1.394,72	1.705,50	1.576,64
C2	1.303,76	1.394,72	1.637,28	1.516,00
A	1.137,00	1.212,80	1.364,40	1.212,80

Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior			
Ámbito	**Zona**		
ATPMS A1			
Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	València/Valencia
Municipio	–	–	València
ATPMS A2			
Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	Valéncia/ Valencia
Municipio	Alacant/Alicante	Castelló de la Plana / Castellón de la Plana	–
ATPMS B			
Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	Valéncia/ Valencia

Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior			
Ámbito	**Zona**		
Municipio	Benidorm El Campello Elx/Elche Mutxamel Sant Joan d'Alacant Sant Vicent del Raspeig/San Vicente del Raspeig	Benicassim/Benicasim Borriana/Burriana Vila-real	Alboraya Quart de Poblet Xirivella Gandia Manises Mislata Paterna Picanya Sagunt/Sagunto Sedavi Torrent Xirivella
ATPMS C1			
Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	Valencia/Valencia
Municipio	Alcoi/Alcoy Altea Aspe Calp Crevillent Denia Elda Guardamar Segura Xabia/Jávea Monforte del Cid Novelda Orihuela Petrer Santa Pola Torre vieja La Vila Joiosa/Villajoyosa Villena	Almazora Almassora Benicarlo Borriol Nules Onda La Valí d'Uixó Vinaros Les Alqueries/Alquerías del Niño Perdido	Alaquás Albal Alcasser Alzira Aldaia Alfafar Algemesi Almassera Benetusser Beniparrell Burjassot Catarroja Cullera Foios Godella Xativa Lliria Llocnou de la Corona Meliana Moncada Oliva Ontinyent Paiporta Picassent El Puig de Santa María Puçol Requena Rocafort Silla Sueca Tavernes Blanques Utiel Xativa
ATPMS C2			
Provincia	Alacant/Alicante	Castelló/Castellón	Valencia/Valencia
Municipio	–	–	–

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de los contratos de compraventa pendientes de otorgamiento de escritura pública.*

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

Disposición transitoria tercera. *Contratos de arrendamiento o cesión de uso vigentes a la entrada en vigor de este Reglamento.*

A partir de la entrada en vigor de este decreto en los contratos de arrendamiento o cesión de uso vigentes de viviendas del patrimonio de la Generalitat, se entenderá adjudicataria la unidad de convivencia residente en la vivienda a los efectos de tramitación de cambios de titularidad del capítulo 5 del Título Sexto del presente Reglamento. La

acreditación de la residencia deberá realizarse mediante certificado de empadronamiento colectivo en la vivienda durante al menos los 2 años anteriores a la solicitud del cambio de titular.

Disposición transitoria cuarta. *Valoración de la renta de los inmuebles de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.*

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

Disposición transitoria quinta. *Régimen transitorio de la aplicación de los valores de referencia de vivienda libre de obra nueva por municipio.*

Los precios medios de mercado de la vivienda libre de obra nueva, a los que se hace referencia en el artículo 18, se publicarán a los 6 meses de la entrada en vigor del presente reglamento.

Hasta la publicación de dichos precios, el precio máximo de venta de vivienda de protección pública de promoción privada no podrá exceder de 2.200 €/m² de superficie útil.

Disposición transitoria sexta. *Régimen transitorio específico de las promociones mixtas.*

1. Podrán otorgarse calificaciones de expedientes de construcción de viviendas de protección pública, en las que se destine un porcentaje de la superficie útil del inmueble a vivienda que se promueva en régimen libre como consecuencia de la vinculación establecida en el Plan General del Ordenación Urbana vigente a la entrada en vigor del presente decreto.

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.

3. 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.

4. 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.

5. En todo caso, las viviendas de protección pública promovidas al amparo la presente Disposición Transitoria se considerarán permanentemente calificadas como tal, en la línea del régimen de calificación permanente de las viviendas de protección pública desarrollado en este decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Se deroga el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y las modificaciones derivadas del mismo.

2. Se deroga el Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública y las modificaciones derivadas del mismo.

3. Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este decreto.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

§ 6

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

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 9173, de 14 de septiembre de 2021
Última modificación: 31 de mayo de 2025
Referencia: DOGV-r-2021-90345

Téngase en cuenta que la disposición derogatoria única.2 del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana, ha derogado parcialmente el presente Decreto en todo lo relativo a las viviendas protegidas de promoción privada, quedando en vigor respecto de las viviendas que forman parte del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

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

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

Este decreto desarrolla la Ley 2/2017 en materia de registros y se estructura en 55 artículos ordenados en un capítulo preliminar y cinco capítulos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

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

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

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

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

El capítulo I regula el Registro de demanda de vivienda, cuyo objeto fundamental es facilitar el acceso a la vivienda garantizando el cumplimiento de las condiciones establecidas para las distintas modalidades de vivienda protegida. Con esta finalidad se establece la obligatoriedad de la inscripción para ser persona adjudicataria de vivienda protegida, tanto de promoción pública como privada.

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

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

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

La formalización de la declaración responsable supondrá la incorporación al registro y la adquisición de la condición de demandante con derecho a la participación en los procedimientos de adjudicación.

Dicha participación se hará efectiva cuando exista oferta de viviendas y siempre en función de los requisitos exigidos en cada proceso y la propia adecuación de esas viviendas a las necesidades de la unidad de convivencia.

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

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

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

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

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

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

Las viviendas protegidas de promoción privada se rigen por los procedimientos de adjudicación establecidos en su normativa específica, sin perjuicio de la obligatoriedad establecida en este decreto respecto de la inscripción de la unidad de convivencia demandante de vivienda y de la vivienda protegida de promoción privada.

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

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

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

El capítulo V regula el Inventario de viviendas protegidas, en el que se inscribirán todas las viviendas de protección pública, sean de titularidad pública o privada.

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

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

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

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

Este decreto está incluido en el Plan normativo de la Administración de la Generalitat para 2021.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.*c* de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión de 6 de agosto de 2021,

DECRETO

CAPÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto tiene por objeto regular:

1. El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana, su organización y funcionamiento.

2. El procedimiento de adjudicación ordinario de las viviendas protegidas de promoción pública y de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

3. El Estatuto de las personas usuarias de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

Artículo 2. *Naturaleza y adscripción del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana.*

El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana será de titularidad pública y naturaleza administrativa, gratuito y se adscribe a la conselleria competente en vivienda.

Artículo 3. *Finalidad del Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana.*

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

1. Garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en los procesos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

2. Garantizar el conocimiento por parte de la ciudadanía de la oferta de vivienda de protección pública.

3. Racionalizar los procesos de conexión entre demanda y oferta de vivienda para atender las necesidades de acceso a una vivienda en la Comunitat Valenciana.

4. Fomentar el alquiler a precio asequible para las personas demandantes de vivienda.

5. Proporcionar información actualizada que permita adecuar las políticas de vivienda a la oferta real existente, así como desarrollar las políticas orientadas a la ampliación del patrimonio público de vivienda.

Artículo 4. *El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana.*

1. El objeto de la sección 1.ª, Registro de demanda de vivienda, será la inscripción de las unidades de convivencia demandantes de vivienda, sirviendo como instrumento para el conocimiento de la demanda y la gestión de la adjudicación de las viviendas protegidas y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

2. El objeto de la Sección 2.ª, Registro de oferta de vivienda, será la inscripción de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública o privada que se oferten para su venta, alquiler o cualquier otro régimen de uso o acceso.

3. Asimismo, constará en este Registro el Inventario de viviendas de protección pública, en el que se inscribirán las viviendas calificadas de protección pública.

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

1. El Registro de vivienda de la Comunitat Valenciana estará compuesto por las siguientes secciones:

a) Sección 1.ª: Registro de demanda de vivienda, en el que se inscribirán las personas y unidades de convivencia que soliciten una vivienda de protección pública en modalidad de compra, alquiler, o cualquier otro régimen de uso o de acceso a la propiedad.

b) Sección 2.ª: Registro de oferta de vivienda, en el que se inscribirá la oferta de viviendas pendientes de adjudicación del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública y de promoción privada, en modalidad de venta, alquiler, o cualquier otro régimen de uso o acceso a la propiedad.

c) Sección 3.ª: Inventario de vivienda de protección pública, en el que se inscribirán las viviendas calificadas de protección pública.

2. Cada sección se estructurará en las siguientes subsecciones:

a) Subsección 1.ª Vivienda protegida de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.

b) Subsección 2.ª Vivienda protegida de promoción privada.

3. Cada subsección se estructurará en los siguientes epígrafes:

a) Epígrafe 1. Alquiler.

b) Epígrafe 2. Compra.
c) Epígrafe 3. Otras modalidades de uso o acceso.

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

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

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

1. Los datos personales serán tratados de conformidad con lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.
El acceso a datos de carácter personal contenidos en el registro se regirá por lo dispuesto en la normativa de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, así como de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.
2. La Subsecretaría de la conselleria responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:

a) La aplicación de los principios de protección de datos regulados en la normativa sobre protección de datos personales.
b) El cumplimiento con el deber de información de conformidad con la normativa sobre protección de datos personales con todas aquellas personas interesadas cuyos datos sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en esta orden.
c) La adopción de medidas de índole técnica y organizativa que sean necesarias y apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en el régimen jurídico de protección de datos. Estas medidas se corresponderán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.

3. Las personas afectadas por las distintas actividades de tratamiento podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de limitación u oposición del tratamiento, cuando proceda, ante la conselleria competente en materia de vivienda.
4. Las comunicaciones de datos que se realicen como consecuencia de la colaboración entre administraciones públicas, así como el acceso a los registros por promotores de vivienda, se realizarán con fundamento en la legislación sobre función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Cualquier otro acceso o comunicación deberá fundamentarse en los supuestos previstos en el régimen jurídico de acceso a la información pública y protección de datos.

Artículo 8. *Coordinación con los registros municipales de vivienda.*

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

CAPÍTULO I

Registro de demanda de vivienda

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

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

Sección 1.ª De la unidad de convivencia

Artículo 10. *Unidad de convivencia.*

Se considerará unidad de convivencia a la persona o grupo de personas físicas que acredite residir de forma habitual y permanente en una misma vivienda, con independencia de que tengan o no relación legal de parentesco.

Asimismo, se considera que existe relación de parentesco y, en consecuencia, unidad de convivencia al grupo de personas que, conviviendo en un mismo domicilio, están unidas entre relación permanente análoga a la conyugal, por adopción, por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado, tutela, guarda o acogimiento

Cada persona solo podrá formar parte de una unidad de convivencia, con excepción de las personas menores de edad a cargo que convivan con ambos progenitores en régimen de custodia compartida.

Artículo 11. *Requisitos de inscripción.*

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

1. Tener necesidad de vivienda.
2. Tener una capacidad económica que no supere 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), referido a 12 pagas, con los ajustes y excepciones previstas en el artículo 14 de este decreto.
3. Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de la unidad de convivencia adjudicataria, así como cumplir las obligaciones de la persona usuaria de vivienda protegida.

Artículo 12. *Persona representante de la unidad de convivencia.*

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

1. Ser mayor de edad o tener la condición de emancipada y no haber sido incapacitada judicialmente para obligarse contractualmente.
2. Tener su residencia habitual en la Comunitat Valenciana o, en su caso, residencia temporal por motivos de arraigo de acuerdo con la normativa sobre derechos y libertades de las personas extranjeras en España.

Artículo 13. *Necesidad de vivienda.*

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

1. Que la persona titular de los derechos señalados anteriormente se encuentre privada del uso y disfrute de la vivienda por haber sido asignada judicialmente como vivienda

habitual de su cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho.

2. Que una de las personas que integran la unidad de convivencia acredite una situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia para la cual la vivienda habitual no es accesible y no puede ser adaptada.

3. Que la persona titular de la vivienda sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

4. Que la persona titular de la vivienda sea víctima de trata de seres humanos o de un delito de odio y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.

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

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

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

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

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

Artículo 14. *Límite de ingresos de la unidad de convivencia.*

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

2. Los ingresos de la unidad de convivencia se calcularán a partir de la cuantía de las bases imponible general y del ahorro reguladas en la legislación tributaria, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud.

3. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 12 pagas, en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

4. El límite máximo de ingresos se incrementará, de forma acumulada, atendiendo a la situación específica de cada unidad de convivencia, de la manera siguiente:

a) En 0,5 veces el IPREM por cada persona integrante de la unidad de convivencia que tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, en grado de absoluta o gran invalidez, para realizar una actividad laboral.

b) En 0,2 veces el IPREM por cada persona menor de edad a cargo en la unidad de convivencia, siempre que se trate de un descendiente en primer grado o de una persona en acogimiento familiar.

c) En 0,2 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años integrante de la unidad de convivencia.

d) En 0,5 veces el IPREM por cada persona mayor de 18 años y de hasta 35 años inclusive, integrante de la unidad familiar o de convivencia.

5. En el caso de que la unidad de convivencia solicite participar en un procedimiento de adjudicación respecto de promociones reguladas por un régimen excepcional o especial no será de aplicación el límite de IPREM señalado en el apartado primero.

Sección 2.ª De la inscripción y sus efectos

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

1. La persona representante de la unidad de convivencia formalizará la inscripción mediante declaración responsable, a través de medios electrónicos, según los modelos que estarán disponibles en la sede electrónica de la conselleria competente en materia de vivienda.

2. Todas las personas integrantes de la unidad de convivencia-mayores de edad o emancipadas deberán prestar su consentimiento a la inscripción.

3. Las personas físicas interesadas en el procedimiento de inscripción y de modificación de datos en el registro serán informadas en los términos establecidos en el artículo 7.2.

Artículo 16. *Contenido de la declaración responsable de inscripción.*

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

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

Artículo 17. *Documentación acreditativa del contenido de la declaración responsable.*

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

1. Para la acreditación de los datos identificativos:

a) El documento acreditativo de la identidad de la persona representante y de los demás integrantes de la unidad de convivencia mayores de 16 años.
b) El libro de familia o documento oficial sustitutivo.
c) El certificado de empadronamiento o de arraigo con fecha de alta de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.
2. Para la acreditación de los requisitos económicos de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia mayores de 16 años:

a) La última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia o, en el caso de no estar obligado a presentarla, certificación de no haberla presentado, correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido.

b) Informe de vida laboral.

c) En caso de personas trabajadoras por cuenta ajena: certificado de ingresos del centro de trabajo de los últimos 12 meses o nóminas de los últimos 12 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o certificado de bases de cotización, expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

d) En caso de personas trabajadoras por cuenta propia: pagos fraccionados del IRPF, en los modelos normalizados correspondientes.

e) En caso de desempleo: certificado expedido por el Servicio Público de Empleo Estatal, con indicación de los ingresos percibidos durante los 12 últimos meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

f) En caso de percibir una prestación económica de la acción protectora de la seguridad social: certificación emitida por el organismo competente, con indicación de la cuantía concedida durante los 12 últimos meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o certificado negativo, en su caso.

3. Para la acreditación de la necesidad de vivienda:

a) Título de propiedad o derecho de uso o disfrute de una vivienda y sentencia judicial de asignación como vivienda habitual al cónyuge tras el proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho.

b) En caso de habitar una vivienda alquilada, el contrato de arrendamiento y el último recibo pagado de la renta.

c) Certificado de bienes inmuebles del Catastro de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.

d) Certificado del Registro de la Propiedad sobre los datos referentes a bienes inmuebles de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia.

4. Para la acreditación de las situaciones de especial vulnerabilidad:

a) Familia monoparental o monomarental: título expedido según la normativa.

b) Familia numerosa: Título de familia numerosa.

c) Mujeres víctimas de violencia de género: documentación judicial o administrativa que así lo acredite.

d) Víctimas de trata de seres humanos o de un delito de odio: resolución judicial que así lo acredite.

e) Víctima del terrorismo: documentación administrativa que acredite dicha circunstancia.

f) Diversidad funcional o discapacidad superior al 33 %: resolución del grado de discapacidad, donde conste el grado y la fecha de caducidad, o resolución del INSS de incapacidad permanente absoluta o de gran invalidez.

g) Dependencia: resolución de situación de dependencia emitida por el órgano competente.

h) Persona asilada o refugiada: resolución de concesión del derecho de asilo o de la protección subsidiaria.

i) Personas menores de 25 años que hayan estado bajo la guarda o tutela de la Generalitat: resolución de cese de medidas emitida por el órgano competente.

j) Personas bajo la guarda o tutela de las administraciones públicas en acogimiento familiar: resolución emitida por el órgano competente.

k) Personas afectadas por procesos de desahucio o lanzamiento: documentación bancaria o judicial que así lo acredite.

l) Personas trans: documentación administrativa que así lo acredite.

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

Artículo 18. *Comprobación del contenido de la declaración responsable.*

1. En ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la administración podrá solicitar, en cualquier momento, la documentación acreditativa de los datos consignados en la declaración responsable.

2. En todo caso, en virtud de la potestad de verificación regulada en la legislación sobre protección de datos, la administración podrá realizar, de oficio y con anterioridad a la propuesta de adjudicación de cada vivienda, las comprobaciones necesarias para comprobar la exactitud de los datos manifestados en la declaración responsable.

3. Cuando en ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la administración detectara datos no actualizados, erróneos o falsos, los modificará de oficio y los comunicará a la unidad de convivencia interesada.

Artículo 19. *Efectos de la declaración responsable de la inscripción.*

1. La presentación de la declaración responsable de inscripción en el Registro de demanda de vivienda supondrá la adquisición por parte de la unidad de convivencia de la condición de demandante y su incorporación a la sección de demanda correspondiente. La participación efectiva en procedimientos de adjudicación de viviendas inscritas en el Registro de oferta de vivienda se realizará en los términos de este decreto.

2. La declaración responsable surtirá efectos desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección.

3. La inscripción en el Registro de demanda de vivienda no atribuye a la unidad de convivencia derechos oponibles frente a terceros, carece de efectos sustantivos civiles o mercantiles y no prejuzga en caso alguno la resolución del procedimiento administrativo.

4. La inexactitud, falsedad u omisión de los datos de carácter esencial, su falta de acreditación o el incumplimiento del deber de comunicar las modificaciones, cuando de ello resulte el incumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción, dará lugar a la imposibilidad del ejercicio del derecho y a la baja de la unidad de convivencia del Registro de demanda de vivienda.

5. La resolución que determine la imposibilidad del ejercicio del derecho a la inscripción podrá ser objeto de recurso conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 20. *Modificación y actualización de datos.*

1. La unidad de convivencia comunicará mediante declaración responsable en el plazo de un mes, cualquier modificación de los datos consignados y mantendrá actualizada la información que figura en el Registro de vivienda de la Generalitat.

2. La incorporación de nuevas personas en la unidad de convivencia precisará el consentimiento de todas las personas integrantes mayores de edad o emancipadas.

3. La salida de personas de la unidad de convivencia requerirá únicamente del consentimiento expreso de las personas salientes.

4. En caso de fallecimiento o salida de la persona representante de la unidad de convivencia, deberá designarse una nueva persona representante.

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

1. La presentación de la declaración responsable de inscripción faculta a la administración para obtener los datos y documentos de otras administraciones que tengan por objeto acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos, salvo que el interesado se oponga y aporte la documentación acreditativa. No obstante, en aquellos casos en los que una norma exija el consentimiento o autorización por parte de la persona interesada, la administración deberá recabarlo de forma expresa.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo precedente, la administración habilitará en los formularios de recogida de datos mecanismos que permitan la oposición del interesado o, en los casos legalmente exigibles, la autorización o consentimiento expreso.

2. Corresponderá a la persona solicitante, informar a los miembros de la unidad de convivencia de la facultad de la Administración para verificar sus datos y de su derecho a oponerse a la misma, en cuyo caso deberá aportar la documentación acreditativa. Así mismo, en aquellos casos en los que sea exigible, la persona solicitante recabará la autorización o consentimiento de los miembros de la unidad de convivencia para la consulta de sus datos por parte de la administración.

3. En todo caso, las consultas o cesiones de datos que se produzcan se realizarán con la única finalidad de satisfacer la demanda de vivienda manifestada.

Artículo 22. *Vigencia y renovación de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro de demandantes tendrá un plazo de vigencia de dos años a contar desde la fecha de alta inscripción.
2. La unidad de convivencia podrá solicitar la renovación de la inscripción dentro del plazo de vigencia. La no renovación en el plazo señalado supondrá la baja de oficio del Registro.
3. La solicitud de renovación se presentará por medios electrónicos, mediante declaración responsable que acredite que se mantienen las circunstancias que dieron lugar a la inscripción.
4. Cada renovación tendrá una duración de dos años.

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

1. La baja se realizará a instancia de parte o de oficio que, en todo caso, se comunicará a la persona interesada.
2. Serán causas de baja en el Registro:

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

Artículo 24. *Hoja registral y asientos.*

1. La inscripción de la unidad de convivencia en el Registro de demanda de vivienda implicará la apertura de una hoja registral.
2. Serán inscribibles en la hoja registral con sus correspondientes asientos:

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

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

CAPÍTULO II

Registro de oferta de vivienda

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

Deberán inscribirse en el Registro de oferta de vivienda, para proceder a su cesión o adjudicación en cualquiera de las modalidades previstas, las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública o privada, concedida la calificación definitiva y cualquiera que sea su régimen de cesión, tanto en primera como en posteriores adjudicaciones.

Sección 1.ª De las viviendas en oferta

Artículo 26. *La inscripción en el Registro de oferta.*

1. La inscripción de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública en el Registro de oferta de vivienda se realizará de oficio.
2. La inscripción de viviendas protegidas de promoción privada se formalizará a través de una comunicación con el contenido previsto en este decreto, una vez inscrita la vivienda en el Inventario de Vivienda de Protección Pública, siempre que la vivienda haya obtenido la cédula de calificación definitiva y cumpla con las condiciones de habitabilidad, calidad y adecuación funcional establecidas en la normativa de aplicación.

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

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

Sección 2.ª De la inscripción y sus efectos

Artículo 28. *De la inscripción.*

1. La persona física o jurídica propietaria o promotora de una vivienda de promoción privada comunicará su voluntad de inscribir la vivienda en el Registro de oferta a través de medios electrónicos y según los modelos que estarán a su disposición en la sede electrónica de la Generalitat.
2. La inscripción de las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat y las viviendas protegidas de promoción pública o privada incluirá los datos identificativos de la vivienda contenidos en el inventario.
3. Las personas físicas interesadas en la inscripción y modificación de datos en el registro serán informadas en los términos establecidos en el artículo 7.2.

Artículo 29. *Contenido de la comunicación de inscripción.*

La comunicación de inscripción en la subsección de viviendas protegidas de promoción privada del Registro de oferta de vivienda contendrá:

1. La identidad de la persona o entidad propietaria o promotora y, en su caso, identificación fiscal.
2. Los datos de contacto de la persona o entidad propietaria.
3. La modalidad de promoción y el régimen de uso y acceso a la propiedad de la vivienda.
4. Precio máximo de venta o renta.
5. El compromiso de respetar el estatuto de la persona propietaria de vivienda registrada.

6. Declaración responsable de veracidad de los datos contenidos en la solicitud.

7. Manifestación de la voluntad de transmitir y ceder la vivienda mediante su inscripción en el Registro de oferta de vivienda.

Artículo 30. *Efectos de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro de oferta de vivienda conllevará la incorporación de la vivienda a la sección de viviendas de promoción pública o privada, y permitirá su participación en los procedimientos de adjudicación a unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda.

2. La inscripción de las viviendas de promoción privada surtirá efectos desde la fecha de la comunicación prevista en este decreto.

3. La inscripción no atribuirá a la persona propietaria o promotora derechos oponibles frente a terceros distintos de los inherentes a la propia inscripción. Carecerá de efectos sustantivos civiles o mercantiles.

Artículo 31. *Actualización de los datos.*

1. Las personas físicas o jurídicas propietarias o promotoras que soliciten la inscripción comunicarán las variaciones sobrevenidas de los datos consignados en la solicitud de inscripción para su correspondiente actualización en el plazo máximo de un mes desde que se produzca la variación.

2. Los cambios de titularidad de viviendas inscritas deberán comunicarse en el plazo máximo de un mes.

3. La no comunicación de la variación de datos que consten en la inscripción será motivo de baja en el Registro de oferta sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder derivadas de la aplicación de la legislación vigente.

4. Cuando en ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la administración detectara datos no actualizados, erróneos o falsos, los modificará de oficio y los comunicará a la persona interesada.

Artículo 32. *Vigencia de la inscripción.*

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

Artículo 33. *Baja de la inscripción.*

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

Artículo 34. *Hoja registral y asientos.*

1. La inscripción en el Registro de oferta de vivienda implicará la apertura de la hoja registral correspondiente por cada vivienda.

2. Serán inscribibles en la hoja registral con sus correspondientes asientos:

a) Los datos identificativos de la vivienda y su titular.

b) Las modificaciones y variaciones de los datos de la vivienda y de su titularidad, en su caso.

c) La resolución o comunicación de la cesión de la vivienda en régimen de compra o alquiler y la documentación que la acompañe.

d) La calificación de la vivienda.

e) El visado de contratos.

f) Precios máximos de venta y renta.

g) La cancelación de asientos.

h) La baja de la vivienda en el registro.

i) Cualesquiera otros que se consideren adecuados a la finalidad del registro.

3. Los asientos se practicarán a continuación uno de otro y su numeración será correlativa.

CAPÍTULO III

Régimen de cesión y adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat

Artículo 35. *Modalidades de adjudicación de viviendas.*

1. La adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública y las viviendas del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se realizará mediante las siguientes modalidades:

a) Ordinaria, que atiende a necesidades generales de vivienda, y cuyo procedimiento de adjudicación se regirá por las normas de este decreto. Se aplicará esta modalidad de adjudicación cuando se trate de promociones de viviendas de nueva construcción, adquiridas o producto de una rehabilitación de edificios, así como cuando se deba a segundas o sucesivas adjudicaciones por rehabilitación o recuperación de viviendas de promoción pública, de forma concreta e individualizada, atendiendo a los programas ordinarios.

b) Excepcional, la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda podrá determinar la aplicación de un régimen excepcional o especial de adjudicación, en atención a circunstancias extraordinarias o a especiales necesidades de colectivos determinados, mediante resolución motivada. El procedimiento de adjudicación seguirá los criterios establecidos para cada promoción, y será determinado mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de Vivienda.

2. Las personas promotoras públicas, cuando concurran estas circunstancias extraordinarias, podrán solicitar a la conselleria competente en materia de vivienda la aplicación de esta modalidad excepcional y proponer los criterios de adjudicación que consideren adecuados.

Artículo 36. *Régimen de cesión.*

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

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

Artículo 37. *Requisitos para la adjudicación.*

Podrán ser adjudicatarias de una vivienda protegida de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat en régimen de arrendamiento las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda, cuya capacidad económica no exceda de 2,5 veces el IPREM, referido a 12 pagas.

Artículo 38. *Sujetos excluidos.*

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

a) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera transmitido por cualquier título una vivienda de promoción pública o hubiera solicitado la resolución del contrato con la Generalitat sin justa causa.

b) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera sido objeto de expropiación por incumplimiento de la función social o resuelto su contrato por cualquier procedimiento legal establecido al efecto.

c) Cuando alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia hubiera realizado en anteriores viviendas actividades peligrosas, incómodas o insalubres, o actos que alteren gravemente la convivencia vecinal.

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

Artículo 39. *Procedimiento de adjudicación.*

1. Las viviendas protegidas de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat se adjudicarán conforme a lo dispuesto en este capítulo y, en su caso, a los procedimientos de adjudicación establecidos en la normativa aplicable para cada tipo de promoción.

2. Las viviendas en oferta se adjudicarán a las unidades de convivencia inscritas en el Registro de demanda de vivienda que cumplan los requisitos para ser adjudicatarias, conforme a los criterios de baremación desarrollados en el presente capítulo o establecidos para cada tipo de promoción.

3. Cuando los planes de vivienda o la normativa aplicable establezcan otros criterios para promociones concretas la adjudicación se realizará a las unidades de convivencia que cumplan tales requisitos.

4. Los procedimientos de adjudicación se iniciarán el día en que las viviendas se inscriban en el Registro de oferta.

Artículo 40. *Aplicación de los criterios de baremación.*

1. Iniciado el procedimiento de adjudicación se procederá a baremar a las unidades de convivencia. Solo serán baremadas las unidades de convivencia, inscritas a la fecha de iniciación del procedimiento, cuyas necesidades se adecúen a las características de las viviendas inscritas en el registro de oferta, incluida su ubicación en uno de los municipios solicitados.

2. La unidad de convivencia será baremada de oficio por la administración conforme al procedimiento de adjudicación correspondiente. El orden de prioridad en la adjudicación se determinará mediante la mayor puntuación obtenida al aplicar los criterios de baremación determinados en este capítulo.

3. Los empates en la puntuación se dirimirán a favor de la solicitud que tenga mayor número de integrantes en situación de especial vulnerabilidad, si continua el empate, los menores ingresos y si persiste se tomará en consideración la antigüedad de la inscripción. Si todo lo anterior coincide se dirimirá por sorteo.

Artículo 41. *Adecuación de las viviendas.*

1. Se entenderá que hay adecuación entre las necesidades de la unidad de convivencia y la vivienda registrada siempre que:

a) La superficie útil de la vivienda alcance, al menos, diez metros cuadrados por integrante de la unidad de convivencia.

b) La vivienda cumpla con los requisitos de habitabilidad y accesibilidad que la hagan apta para su uso en función del grado de dependencia y diversidad funcional o discapacidad, por no sufrir deficiencias o barreras arquitectónicas no subsanables.

c) La unidad de convivencia cumpla las limitaciones de edad establecidas en la legislación vigente según el programa al que estén acogidas las viviendas. No obstante, en caso de no existir unidades de convivencia que cumplan este requisito, las viviendas disponibles podrán ser ofrecidas a otras que no lo cumplan, previa declaración de excepcionalidad del órgano competente.

d) La unidad de convivencia cumpla, en su caso, con los criterios determinados por los planes de vivienda al que se acoja la promoción de viviendas.

2. No se considerará adecuada la vivienda cuando la renta arrendaticia supere el 25 % de la capacidad económica de la unidad de convivencia. En el caso que la renta arrendaticia pueda ser bonificada en aplicación de algún plan de ayuda al alquiler, el porcentaje del 25 % se calculará sobre la renta que resulte de la aplicación de la citada bonificación.

Artículo 42. *Criterios de baremación.*

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

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

Artículo 43. *Capacidad económica de la unidad de convivencia.*

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

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

Artículo 44. *Número de integrantes de la unidad de convivencia.*

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

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

Artículo 45. *Localización de la vivienda.*

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

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

Artículo 46. *Situaciones de especial vulnerabilidad.*

1. Se otorgarán 10 puntos a las unidades de convivencia en las que concurran algunas de las siguientes situaciones de especial vulnerabilidad:

a) Ser una familia monoparental o monomarental, reconocida de conformidad con la legislación aplicable.
b) Ser una familia numerosa, reconocida de conformidad con la legislación aplicable.
c) Integrar a una o más mujeres víctimas de violencia de género.
d) Integrar a una o más personas víctimas de trata de seres humanos o de un delito de odio.
e) Integrar a una o más personas víctima del terrorismo.
f) Integrar a una o más personas con diversidad funcional o discapacidad de cualquier integrante de la unidad de convivencia, cuando esta sea igual o superior al 33 %.
g) Integrar a una o más personas en situación de dependencia reconocida.
h) Integrar a una o más personas menores de 25 años.

2. Se otorgarán 5 puntos a las unidades de convivencia en las que concurra una de las siguientes situaciones de especial vulnerabilidad:

a) Integrar a una o más personas que tenga la condición de persona asilada o refugiada.
b) Integrar a una o más personas menores de edad a cargo.
c) Integrar a personas menores de 25 años que hayan estado bajo la guarda o tutela de las administraciones públicas.
d) Integrar a una o más personas bajo la guarda o tutela de las administraciones públicas en acogimiento familiar.
e) Integrar a una o más personas afectadas por procesos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, derivado de ejecución hipotecaria o de demanda de desahucio por impago de la renta del alquiler.

3. A las unidades de convivencia cuyos integrantes formen parte de más de una situación de especial vulnerabilidad se les otorgarán 5 o 10 puntos por cada una de ellas, con un máximo de 30 puntos.

Artículo 47. *Propuesta de adjudicación.*

1. Realizada la baremación, el órgano competente requerirá a la unidad de convivencia con mayor puntuación, la documentación acreditativa del contenido de la declaración responsable de inscripción que no se encuentre en poder de la administración, y examinará la conformidad de su contenido con la documentación acreditativa.
2. La documentación acreditativa se entregará en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente a la notificación del requerimiento. La falta de acreditación en plazo determinará que se declare desistida del procedimiento a la unidad de convivencia y la extinción de los efectos de la declaración responsable.
3. Comprobada la documentación se elevará propuesta de adjudicación al órgano competente. No obstante, si tras la comprobación varía la puntuación otorgada a la unidad de convivencia propuesta como adjudicataria, y de esta variación resulta que otra unidad de convivencia que haya participado en el procedimiento de adjudicación obtiene mayor puntuación, se realizará una nueva propuesta de adjudicación respecto de esta unidad de convivencia, sin necesidad de realizar un nuevo procedimiento de adjudicación.
4. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno frente a la Administración en favor de la unidad de convivencia propuesta. No obstante, cuando el órgano competente no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

Artículo 48. *Adjudicación.*

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

6. La resolución del procedimiento de adjudicación no pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma cabrá recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico del competente para resolver.

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

Artículo 49. *Legalizaciones.*

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

CAPÍTULO IV

Estatuto de las personas usuarias de viviendas del patrimonio público de vivienda

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

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

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

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

1. Las personas usuarias de una vivienda protegida de promoción pública y del patrimonio público de vivienda de la Generalitat deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de la unidad de convivencia.
b) No subarrendar la vivienda, total o parcialmente, ni destinarla a usos distintos, ni a alojamiento vacacional.
c) No admitir como ocupantes de la vivienda a personas que no formen parte de la unidad de convivencia.
d) Prestar fianza antes de ocupar la vivienda.
e) Pagar la renta mensual durante el plazo marcado en el contrato.
f) Cuidar de la vivienda y no realizar actividades molestas, insalubres o ilegales.
g) Sufragar los gastos por servicios de suministro de electricidad, agua de consumo humano, gas, telecomunicaciones o cualquier otro.

h) Reparar los daños que, bien por culpa de la persona inquilina, bien por negligencia, se hayan producido.

i) Permitir la realización de las obras de conservación o mejora por parte del arrendador.

j) Cumplir las normas de la comunidad en cuanto a limpieza, horarios de ocio y zonas comunes.

k) Cuidar y respetar las zonas comunes.

l) Permitir el acceso a la vivienda en caso de inspección pública.

2. El incumplimiento de estas obligaciones conllevará la incoación de un expediente sancionador al amparo del régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación vigente en materia de vivienda y la resolución del contrato, en su caso.

CAPÍTULO V

Inventario de vivienda de protección pública

Artículo 52. *Obligatoriedad de la inscripción.*

1. La persona física o jurídica, propietaria o promotora de una vivienda protegida de promoción pública o privada, o en su caso las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la inscribirá en el inventario de vivienda de protección pública en el plazo de un mes desde la obtención de la calificación provisional o de la adquisición de la vivienda.

2. La inscripción de la vivienda se realizará a través de medios electrónicos, según los modelos que estarán a su disposición en la sede electrónica de la Generalitat. Las personas físicas interesadas en el procedimiento de inscripción y de modificación de datos en el inventario serán informadas en los términos establecidos en el artículo 7.2.

3. La inscripción en el Inventario se llevará a efecto mediante la correspondiente hoja de inventario que determinará la subsección y epígrafe en la que se inscribe la vivienda y su titularidad.

Artículo 53. *De la inscripción.*

1. La inscripción de las viviendas protegidas de promoción privada en el Inventario de vivienda de protección pública se formalizará a través de una solicitud que contendrá los datos siguientes:

a) La identidad de la persona o entidad propietaria o promotora y, en su caso, identificación fiscal.

b) Los datos de contacto de la persona o entidad propietaria.

c) La modalidad de promoción y el régimen de uso y acceso a la propiedad de la vivienda.

d) Precio máximo de venta o renta.

e) El compromiso de respetar el estatuto de la persona propietaria de vivienda registrada.

f) Declaración responsable de veracidad de los datos contenidos en la solicitud.

g) Los datos identificativos de la vivienda:

1.º Dirección.

2.º Datos registrales.

3.º Información sobre la fecha de construcción y accesibilidad del edificio o de la vivienda.

4.º Existencia de ascensor, garaje o trastero.

5.º Condiciones de adaptación para personas con diversidad funcional o discapacidad.

6.º Certificación de eficiencia energética del edificio o de la vivienda, en su caso.

h) Manifestación de que dispone de la cédula de calificación definitiva.

i) Fecha de terminación del régimen de protección, determinada por su calificación definitiva.

2. El procedimiento de inscripción se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

3. Las personas físicas interesadas en el procedimiento de inscripción y de modificación de datos en el registro serán informadas en los términos establecidos en el artículo 7.2.

Artículo 54. *Hoja del inventario y asientos.*

1. La inscripción en el Inventario de vivienda de protección pública implicará la apertura de la hoja registral correspondiente por cada vivienda.

2. Serán inscribibles en la hoja registral con sus correspondientes asientos:

a) La identidad de la persona o entidad propietaria o promotora y, en su caso, identificación fiscal.

b) Los datos identificativos de la vivienda:

1. Dirección.
2. Datos registrales y catastrales.
3. Información sobre la fecha de construcción y accesibilidad del edificio o de la vivienda.
4. Existencia de ascensor, garaje o trastero.
5. Condiciones de adaptación para personas con diversidad funcional o discapacidad.
6. Certificación de eficiencia energética del edificio o de la vivienda, en su caso.
7. Informe de evaluación del edificio, en su caso.
8. El libro del edificio, en su caso.

c) Las modificaciones y variaciones de los datos de la vivienda y de su titularidad.

d) La resolución o comunicación de la cesión de la vivienda en régimen de compra o alquiler, u otro régimen de cesión, y la documentación que la acompañe.

e) La calificación provisional y definitiva de la vivienda.

f) El visado de todos los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso, en primera transmisión o posteriores.

g) Precios máximos de venta y renta.

h) La cancelación de asientos.

i) Los datos que obren en el registro de oferta y cualesquiera otros que se consideren adecuados a la finalidad del registro.

3. Los asientos se practicarán a continuación uno de otro y su numeración será correlativa.

4. La baja del inventario se realizará por la descalificación de la vivienda.

Artículo 55. *Actualización de los datos.*

1. Las personas físicas o jurídicas propietarias o promotoras que soliciten la inscripción comunicarán las variaciones sobrevenidas de los datos consignados en la solicitud de inscripción para su correspondiente actualización en el plazo máximo de un mes desde que se produzca la variación.

2. Los cambios de titularidad de viviendas inscritas deberán comunicarse en el plazo máximo de un mes.

3. La no comunicación de la variación de datos que consten en la inscripción será motivo de baja en el inventario, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder de acuerdo con la legislación vigente.

4. Cuando en ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la administración detectara datos no actualizados, erróneos o falsos, los modificará de oficio y los comunicará a la persona interesada.

Disposición adicional primera. *Facultades de inspección.*

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

Disposición adicional segunda. *Incidencia presupuestaria.*

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

Disposición adicional tercera. *Acceso al registro de mujeres víctimas de violencia de género.*

Las viviendas destinadas específicamente a mujeres víctimas de violencia de género en virtud de acuerdos de colaboración entre los departamentos competentes en vivienda y servicios sociales serán adjudicadas en función de los procedimientos específicos habilitados a tal efecto por la conselleria a la que hayan sido cedidas.

En todo caso, cuando las mujeres víctimas de violencia de género opten a la adjudicación de una vivienda siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo III, no deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos de empadronamiento y de no ser titular de una vivienda.

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio de listas de espera.*

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

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

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Se deroga el capítulo III del título III del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

2. Se deroga el apartado 11 del artículo 40, la disposición adicional tercera y el apartado primero de la disposición adicional novena del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

3. Se deroga la disposición adicional primera del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

4. Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este decreto.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.*

Se modifican los párrafos a) y b) del artículo 11.2 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, que quedan redactados como sigue:

> «a) No podrán ser titulares de una vivienda protegida quienes ya lo sean de otra vivienda protegida, salvo que en esta se den las circunstancias de obsolescencia, inadecuación o excepción relacionadas en el punto 12 del artículo 40 del presente Reglamento, que podrán ser modificadas por resolución de la conselleria competente en materia de vivienda.
>
> b) Estar inscrita como persona demandante en la sección primera del Registro de vivienda de la Generalitat.»

Disposición final segunda. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en vivienda para desarrollar y ejecutar este decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor el 1 de octubre de 2021.

§ 7

Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 9192, de 11 de octubre de 2021
Última modificación: 27 de febrero de 2023
Referencia: DOGV-r-2021-90369

El Pleno de Les Corts, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2017, aprobó la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana. Esta norma reconoce el derecho a la vivienda, regulado en el artículo 47 de la Constitución española, como parte esencial de la función social del derecho a la propiedad prevista en el artículo 33.2 de la Constitución, y garantiza dicha función mediante la obligación de que ciertas viviendas desocupadas por un largo período de tiempo pasen a ser destinadas a usos habitacionales.

La citada Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, en su disposición final segunda, faculta al Consell para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la ejecución de lo dispuesto en dicha ley. Así mismo, habilita al Consell para modificar, revisar o actualizar el contenido de los anexos de la ley, las cuantías de las sanciones y las referencias al indicador público de renta de efectos múltiples. Entre los anexos se encuentra el procedimiento administrativo para la declaración de viviendas deshabitadas.

De este modo, en cumplimiento del mandato legalmente establecido, es objeto del presente decreto el desarrollo normativo de las previsiones de la Ley 2/2017 respecto de la intervención de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana sobre viviendas deshabitadas y las medidas de fomento para su movilización contenidas en los títulos IV y V de la citada ley, respectivamente.

Así mismo, es objeto de este decreto el desarrollo del Registro de Viviendas Deshabitadas que prevé el artículo 11 y la regulación del procedimiento administrativo para la imposición de las sanciones previstas en el título VII por incumplimiento de la función social de la vivienda.

Para ello, el presente decreto se estructura en 154 artículos ordenados en cuatro títulos, 12 capítulos, cinco disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El título preliminar regula el objeto y ámbito de aplicación del decreto.

El título I se dedica a la intervención de las administraciones públicas sobre las viviendas deshabitadas. El primer capítulo acota los supuestos de intervención para la declaración administrativa de viviendas deshabitadas partiendo de la definición legal de vivienda deshabitada y de las causas de desocupación justificada previstas en la misma. Así mismo, este capítulo primero recoge los deberes de colaboración que competen al conjunto de la ciudadanía para esclarecer las situaciones de desocupación.

El segundo capítulo se refiere al régimen jurídico de los grandes tenedores de vivienda en la Comunitat Valenciana y desarrolla los preceptos de la ley referidos a los mismos. Como novedad se introducen derechos específicos para aquellos grandes tenedores que acepten medidas de fomento en el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

El capítulo III regula el procedimiento administrativo para la declaración de viviendas deshabitadas. Anteriormente, el citado procedimiento se encontraba regulado en el anexo II de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. No obstante, dado el carácter reglamentario que a dicho anexo II le otorga la disposición final segunda de la Ley, se ha optado por realizar una revisión completa del procedimiento con el objeto de regular expresamente todas las singularidades de este y ahondar en una mayor seguridad jurídica. Se establece un procedimiento contradictorio y garantista que asegura que las personas propietarias de las viviendas puedan hacer valer sus derechos o alegar las eventuales causas justificadas de desocupación en el seno del mismo. De especial interés resulta la delegación de competencias en favor de las entidades locales para que puedan declarar deshabitadas las viviendas que se ubiquen en su ámbito territorial. Con ello, el decreto cumple con el establecimiento de un modelo avanzado de descentralización de las políticas de vivienda, tratando de incentivar que los municipios y otros entes locales participen en la mayor medida posible en las mismas de acuerdo con lo exigido por la Ley 2/2017.

El capítulo IV desarrolla el Registro de Viviendas Deshabitadas, el cual se configura como un registro de titularidad pública, de naturaleza administrativa y carácter autonómico, adscrito a la conselleria con competencias en materia de vivienda. En este registro se inscribirán las viviendas declaradas deshabitadas y servirá de instrumento básico para su control y seguimiento, así como para la planificación de las políticas públicas de vivienda.

El título II del decreto prevé la puesta en marcha de un amplio y ambicioso catálogo de medidas de fomento con el objeto de potenciar la incorporación al mercado de las viviendas desocupadas, y ello con independencia de si la persona propietaria reúne la consideración de gran tenedor o no. De esta manera, se permite que todas aquellas personas que no sean grandes tenedores puedan beneficiarse de los programas y medidas que ofrezca la Generalitat cuando voluntariamente deseen poner en alquiler las viviendas desocupadas de su propiedad. Así, se persigue movilizar no solo las viviendas declaradas deshabitadas propiedad de grandes tenedores, sino todas aquellas viviendas que se encuentren vacías.

Con este propósito, el capítulo I configura un sistema voluntario de obtención de viviendas privadas para su oferta a precios asequibles a través del programa de intermediación de la Generalitat. Este programa se constituye como un servicio integral de información, intermediación, asesoramiento y tramitación en materia de alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana, dirigido y coordinado por la dirección general competente en materia de función social de la vivienda y gestionado por agentes inmobiliarios colaboradores reconocidos como tales de acuerdo con los requisitos establecidos en la norma. El objetivo principal del programa es poder ofrecer a la ciudadanía valenciana viviendas en alquiler a los precios máximos que establezca la Generalitat de acuerdo con las características y ubicación de las viviendas.

Para incentivar el alquiler respetando dicha renta máxima, se dota a las personas propietarias de la seguridad jurídica y económica necesarias a través de la contratación de seguros, liberándoles también de las gestiones accesorias a la formalización del contrato de arrendamiento, tales como la liquidación de impuestos o la consignación de fianzas y relevándoles igualmente de la gestión de ciertas incidencias como averías o reparaciones menores. Las referidas gestiones asociadas a la formalización de los contratos de arrendamiento serán asumidas por los agentes inmobiliarios colaboradores, figura que se erige como el eje central del programa de intermediación, apostando así por la creación de sinergias con las personas profesionales del sector, lo que ahondará en la calidad del servicio ofrecido. Adicionalmente, este capítulo contempla otro tipo de ayudas asociadas al programa como aquellas destinadas a la obtención del certificado de eficiencia energética o la adecuación de viviendas para su puesta en alquiler.

Por su parte, el capítulo II complementa la acción de la Generalitat a través de diversas medidas de fomento que pretenden dar respuesta a la pluralidad de situaciones y realidades tanto de las personas arrendadoras como de las personas arrendatarias. En primer lugar, se

desarrolla el programa de ayudas económicas para arrendar una vivienda, resolviendo las incertidumbres que se planteaban en el pago indirecto de estas e introduciendo, por primera vez, un sistema de coordinación con ayudas de la misma naturaleza que convoquen las entidades locales, a fin de asegurar una mayor eficiencia y agilidad en el procedimiento de concesión. En segundo lugar, se establece un programa de ayudas para la rehabilitación de viviendas no habitadas cuyo uso, una vez rehabilitadas, sea cedido a la Generalitat. Este programa permitirá movilizar las viviendas vacías de personas físicas que no puedan atender el coste de su rehabilitación y que tengan dificultad en mantener los gastos asociados a la propiedad que desean conservar. En tercer lugar, se crea una bolsa de viviendas con el objeto de destinarlas a satisfacer las necesidades habitacionales de personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de emergencia o riesgo de exclusión residencial. La bolsa estará integrada por todas aquellas viviendas que sean cedidas en usufructo a la Generalitat, quien abonará, directamente y a cargo de sus presupuestos, una compensación mensual a las personas propietarias por dicha cesión.

El título III del decreto aborda el objeto y desarrollo de la actividad inspectora en materia de función social de la vivienda, cuyo resultado podrá servir de base tanto para la iniciación del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada, como para la iniciación del procedimiento sancionador. Igualmente, se regulan los planes periódicos de inspección que con carácter anual llevará a cabo la conselleria con competencias en materia de vivienda.

Finalmente, el título IV reglamenta el procedimiento administrativo para el ejercicio de la potestad sancionadora ante las infracciones que se cometan en materia de incumplimiento de la función social de la vivienda de acuerdo con la regulación contenida en el título VII de la Ley 2/2017.

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

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

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

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

La presente disposición normativa se aprueba de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.1 de la Constitución y 49.1.9 y 16 del Estatuto de Autonomía que atribuye competencia a la Generalitat en materia de vivienda.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión de 1 de octubre de 2021, decreto:

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y ámbito

Artículo 1. *Objeto y ámbito.*

Este decreto tiene por objeto el desarrollo normativo de las previsiones contenidas en la legislación reguladora de la función social de la vivienda respecto de la intervención de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana sobre viviendas deshabitadas y el fomento del alquiler de viviendas vacías y declaradas deshabitadas en desarrollo de la función social de la vivienda.

TÍTULO I

De la intervención de las administraciones públicas sobre viviendas deshabitadas

CAPÍTULO I

De los supuestos de intervención administrativa y del régimen de colaboración con las administraciones públicas

Sección 1.ª De las viviendas deshabitadas y su declaración administrativa

Artículo 2. *Concepto de vivienda deshabitada.*

1. Se entiende por vivienda deshabitada aquella que, siendo propiedad de un gran tenedor, sea declarada como tal mediante resolución administrativa por incumplir su función social al no ser destinada de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto o por permanecer desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a un año, sin que concurra causa justificada de desocupación.

2. El cómputo del periodo de desocupación se iniciará desde el último día de efectiva habitación, desde el otorgamiento de la autorización para su uso como vivienda o, para el caso de las viviendas que no hayan estado nunca habitadas, desde que el estado de ejecución de estas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación.

3. A los efectos de este decreto, tendrá la consideración de vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención del título de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva.

En los supuestos en que la vivienda no disponga de título habilitante de ocupación o de cédula de calificación definitiva y existieran discrepancias respecto de su aptitud para obtenerlas, la citada aptitud deberá ser corroborada mediante procedimiento contradictorio, el cual podrá desarrollarse como un incidente en el seno del procedimiento principal que se estuviera tramitando.

Artículo 3. *Declaración de vivienda deshabitada.*

1. La declaración de vivienda deshabitada se realizará mediante resolución dictada conforme al procedimiento administrativo previsto en este decreto.

2. Procederá la declaración de vivienda deshabitada respecto de:

a) Las viviendas que, reuniendo las condiciones descritas en el artículo 2, hayan sido comunicadas por grandes tenedores en cumplimiento de la obligación de comunicación semestral, y

b) Las viviendas que se ajusten a lo establecido en el artículo 2, aun cuando no hayan sido comunicadas.

3. En los casos en los que un gran tenedor comunique la falta de uso residencial o desocupación de una vivienda o grupo de viviendas, se presumirá su conformidad con la

situación comunicada, con los efectos previsto en este título para la declaración de vivienda deshabitada.

4. No procederá la declaración de vivienda deshabitada cuando la persona titular de la vivienda no tenga la consideración de gran tenedor o cuando concurra alguna de las causas que justifiquen la desocupación en los términos previstos en la normativa vigente.

Artículo 4. *Presunción de vivienda deshabitada.*

1. Se presumirá que una vivienda o grupo de viviendas son susceptibles de ser declaradas deshabitadas cuando en el desarrollo del correspondiente procedimiento administrativo concurran elementos de los que se infiera que la vivienda o grupo de viviendas:

a) No se destinen de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto.

b) Estén desocupadas de forma continuada durante un tiempo superior a un año, computado en los términos previstos en el artículo 2.

2. En el procedimiento contradictorio podrán tenerse en cuenta para la determinación de la falta de uso residencial y del periodo desocupación referidos en el apartado anterior, entre otros, los indicios previstos en la ley y en el presente reglamento.

3. Cuando se presuma que una vivienda no está habitada, sin que ninguna de las personas interesadas en la declaración de vivienda deshabitada desvirtúe dicha presunción, procederá su declaración como tal.

Artículo 5. *Indicios de desocupación.*

1. La iniciación del procedimiento administrativo para la declaración de una vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas requerirá la existencia de una mínima prueba indiciaria. A estos efectos, tendrá la consideración de indicio cualquier elemento a partir del cual se puede inferir que una vivienda no está siendo destinada al uso residencial que le corresponde o que no está siendo habitada.

2. En particular, tendrán la consideración de indicios de desocupación, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón municipal de habitantes y de otros registros públicos.

b) La carencia de suministros como el agua o la electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en el municipio.

c) Alteraciones en el suministro de gas o servicios de telecomunicaciones que puedan indicar la pérdida de uso residencial.

d) Declaraciones tributarias.

e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

f) Declaraciones de vecinos.

g) La recepción de correo y notificaciones en domicilio distinto a la vivienda por parte de la persona titular de la misma.

h) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones del órgano directivo de la Generalitat competente en materia de vivienda. Estas comprobaciones solo podrán llevarse a cabo cuando consten, además, otros indicios de falta de ocupación.

3. También tendrán la consideración de indicios de desocupación las declaraciones y comprobaciones del personal empleado público al servicio de cualquier administración pública y, en particular, las que provengan del personal que tenga atribuidas las funciones de inspección en esta materia y de los agentes de la autoridad.

Artículo 6. *Eficacia de la declaración administrativa de vivienda deshabitada.*

La declaración de vivienda deshabitada desplegará sus efectos mientras se mantenga la situación de desocupación o de falta de uso residencial que la motivó. La pérdida de eficacia se acordará por resolución emitida por el órgano que emitió la declaración de vivienda deshabitada de acuerdo con lo previsto en el siguiente artículo.

Artículo 7. *Resolución de pérdida de eficacia.*

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

La acreditación del uso habitacional deberá realizarse mediante la aportación de, al menos, los siguientes documentos:

a) En caso de que la vivienda sea ocupada por la persona titular, nota simple registral que acredite la titularidad, certificado de empadronamiento y recibos de suministros que acrediten la titularidad del contrato de suministros y la existencia de consumo en la misma.

b) En caso de que la vivienda sea ocupada por un familiar o persona allegada de la persona titular en régimen de precario, nota simple registral que acredite la titularidad, certificado de empadronamiento en el que figure el familiar o la persona allegada y recibos de suministros que acrediten la existencia de consumo en la misma. Adicionalmente, la persona titular deberá certificar la situación de precario.

c) En el caso de que las personas titulares no ocupen la vivienda, contrato de arrendamiento registrado administrativamente o inscrito en el registro de la propiedad;

d) En todas aquellas situaciones no previstas en este precepto, cualquiera otra documentación que permita justificar la situación de habitación del inmueble.

2. También podrá solicitarse la pérdida de eficacia cuando tenga lugar y se acredite la transmisión de la vivienda a una persona, física o jurídica, que no tenga la consideración de gran tenedor; su cambio de uso legal a otro distinto del residencial; su demolición o cualquier otra circunstancia que suponga su extinción total y sobrevenida de la misma.

La acreditación de las circunstancias anteriores deberá realizarse mediante la aportación de, al menos, los siguientes documentos:

a) La no consideración de gran tenedor de la nueva persona adquirente se realizará mediante la aportación de nota simple y servicio de índices del Registro de la Propiedad, acreditativos de la condición de titular y de los bienes inmuebles de los que se es titular, respectivamente.

b) La acreditación del cambio de uso, demolición o extinción de la vivienda se realizará mediante certificación del ayuntamiento correspondiente o del técnico competente.

Cuando la solicitud de pérdida de eficacia se funde en la transmisión de la vivienda a una persona, física o jurídica, que no tenga la consideración de gran tenedor y de las circunstancias del expediente se deduzca que la transmisión se ha realizado en fraude ley, no se acordará la pérdida de eficacia. El fraude de ley deberá ser declarado, en todo caso, previa audiencia de las personas interesadas.

3. Presentada la solicitud a que se refiere este artículo por las personas legitimadas, el órgano administrativo que emitió la declaración resolverá sobre la misma en el plazo de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración competente para resolver. Transcurrido el plazo establecido sin que se haya notificado la resolución, podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

4. La resolución que se dicte surtirá efectos a partir de su notificación, salvo en los casos en que se estime la solicitud de pérdida de eficacia que retrotraerá sus efectos al momento de la fecha en que la citada solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración competente para resolver.

5. Si la solicitud de pérdida de eficacia fuera referida a una vivienda que hubiera sido incorporada a una medida de fomento o acuerdo de la Generalitat, la resolución que estime la pérdida de eficacia hará constar dicha circunstancia, así como su grado de cumplimiento a los efectos previstos en el artículo 22.2.

En los casos en que la vivienda hubiera sido ofrecida a un programa de una administración pública distinta a la Generalitat, la resolución de pérdida de eficacia únicamente hará constar la circunstancia anterior cuando la persona propietaria de la vivienda la hubiera acreditado documentalmente en el momento de la presentación de la solicitud. La acreditación se realizará mediante certificado o documento equivalente emitido por la administración correspondiente que permita identificar el programa al que la vivienda

se hubiera adherido, la fecha de su adhesión y el tiempo de permanencia en el mismo, así como el grado de cumplimiento de las obligaciones asumidas en el seno de este, si las hubiera.

6. La resolución estimatoria de la pérdida de eficacia acordará de oficio la cancelación de la inscripción practicada en el Registro de Viviendas Deshabitadas conforme a lo dispuesto en el artículo 63.

Sección 2.ª De las causas justificadas de desocupación

Artículo 8. *Causas justificadas de desocupación.*

1. Son causas justificadas de desocupación de una vivienda aquellas que eximen a la persona titular de la misma o a la persona titular del derecho de uso de la obligación de destinarla de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto atendidas las circunstancias particulares que afectan al inmueble o a su titular.

2. Las causas justificadas de desocupación de una vivienda se aplicarán únicamente en los casos expresamente previstos y de acuerdo con la normativa sectorial que resulte aplicable.

3. Se considerará que concurre causa justificada de desocupación en los siguientes supuestos:

a) Viviendas destinadas a usos de vivienda de segunda residencia.
b) Viviendas destinadas a usos de vivienda turística o terciarios.
c) Viviendas destinadas a usos dotacionales
d) Viviendas destinadas a políticas sociales.
e) Viviendas cuyas personas titulares, personas físicas o jurídicas, ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado. Se presumirá que una vivienda no estaba siendo ofertada en condiciones de mercado cuando haya transcurrido el plazo de un año sin que la vivienda ofertada en venta se hubiese vendido o el plazo de seis meses sin que la vivienda ofertada en alquiler se hubiese alquilado
f) Viviendas que se encuentren incursas en un proceso judicial que afecte a su titularidad o régimen de uso y se encuentren pendientes de resolución.
g) Viviendas cuya persona titular y residente habitual haya tenido que trasladarse temporalmente por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social.

Artículo 9. *Desocupación justificada de viviendas destinadas a usos de vivienda de segunda residencia.*

1. Se considerará que concurre causa justificada de desocupación en las viviendas que se destinen a segunda residencia, con un máximo de 4 años de desocupación continuada.

2. El cómputo del plazo máximo de desocupación continuada previsto en el apartado anterior se iniciará desde el último día de efectiva habitación, pudiendo emplearse cualquiera de los indicios de desocupación previstos en este decreto para su determinación.

3. A efectos de este decreto, se entenderá por vivienda de segunda residencia la que se destine a estancias temporales o de recreo por quien ya dispone de una vivienda principal.

Artículo 10. *Desocupación justificada de viviendas destinadas a usos de vivienda turística o terciarios.*

1. No procederá la declaración de vivienda deshabitada respecto de las viviendas destinadas a usos de vivienda turística o terciarios en los términos definidos por la legislación sectorial con una ocupación mínima de un mes al año.

2. En estos casos, además de la acreditación de la ocupación mínima, resultará necesario que la vivienda reúna los requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de turismo y el resto de autorizaciones sectoriales que, en cada momento, resulten de aplicación.

Artículo 11. *Desocupación justificada de viviendas destinadas a políticas sociales y a usos dotacionales.*

1. Es causa justificada de desocupación de una vivienda que la misma se encuentre destinada al cumplimiento de políticas sociales, entendiendo como tales las viviendas de titularidad pública o aquellas de titularidad privada que estén destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de personas en situación de vulnerabilidad.

2. Tienen la consideración de viviendas destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de colectivos en situación de vulnerabilidad, en todo caso, aquellas que se destinen a usos dotacionales, acogida de personas inmigrantes, acogida de mujeres víctimas de violencia de género, programas de inserción socio-laboral, así como aquellas destinadas a personas afectadas por situaciones catastróficas o por procesos judiciales que impliquen la pérdida del uso de una vivienda.

3. Para comprobar el destino de las viviendas de titularidad privada la persona titular de la vivienda facilitará la siguiente información:

– Descripción del programa o proyecto al que se encuentra adscrita la vivienda y certificación por la persona titular o responsable de la eficacia de este.

– Tipología de uso prevista para la vivienda en el marco del referido programa o proyecto.

– Colectivos a quienes se dirige.

Si la vivienda hubiese sido puesta a disposición de una entidad del sector público por cualquier medio válido en derecho, bastará con la aportación del convenio o documento en el que se hubiera formalizado la citada puesta a disposición, sin perjuicio de que deba acreditarse el cumplimiento de las obligaciones recogidas en este cuando así sea requerido por la Generalitat.

Artículo 12. *Desocupación justificada de viviendas cuyas personas titulares ofrezcan en venta o alquiler.*

1. No serán objeto de declaración de vivienda deshabitada aquellas viviendas que se encuentren desocupadas cuando las personas titulares de las mismas las ofrezcan en venta (un año máximo) o alquiler (con un máximo de seis meses), en condiciones de mercado.

2. Se presumirá que una vivienda no estaba siendo ofertada en condiciones de mercado cuando haya transcurrido el plazo de un año sin que la vivienda ofertada en venta se hubiese vendido o el plazo de seis meses sin que la vivienda ofertada en alquiler se hubiese alquilado.

3. En los casos en que opere la presunción prevista en el apartado precedente, las personas titulares de las viviendas afectadas por esta podrán desvirtuarla valiéndose de cualquier medio de prueba admitido en derecho, sin perjuicio de la fuerza probatoria que despliegue cada uno de ellos.

4. Si a la vista de las pruebas aportadas, la administración actuante estimara necesario llevar a cabo una comprobación, podrá realizarla con sus propios medios o solicitar la colaboración de otros órganos de la administración o de terceros, de conformidad con lo establecido en la legislación de contratación de las administraciones públicas en este último caso.

Artículo 13. *Desocupación justificada de viviendas que se encuentren pendientes de resolución judicial.*

1. Se estimará justificada la desocupación de aquellas viviendas cuya propiedad o uso sea objeto de controversia en un proceso judicial pendiente de resolución y, en todo caso, cuando las viviendas que se encuentren pendientes de partición hereditaria o sometidas a procedimientos de extinción de comunidad de bienes o sociedad de gananciales.

2. No obstante lo anterior, no se entenderá justificada la desocupación cuando en el seno del proceso judicial se hubieran adoptado medidas provisionales que permitiesen la ocupación de la vivienda y esta permaneciera desocupada.

Artículo 14. *Desocupación justificada de viviendas por traslado temporal de domicilio.*

1. La vivienda que permanezca desocupada como consecuencia del traslado temporal de su titular y residente habitual por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social no podrá ser declarada deshabitada mientras se mantengan las razones que motivaron el traslado.

2. La persona titular deberá acreditar tanto que la vivienda desocupada era su domicilio habitual y permanente, como las razones que motivaron el traslado y su vigencia.

Sección 3.ª De los deberes de colaboración con las administraciones públicas

Artículo 15. *Deberes de colaboración para la averiguación de situaciones de desocupación o de falta de uso residencial.*

1. A los efectos de la determinación de la no ocupación de las viviendas o de su falta de uso residencial efectivo, todas las personas que dispongan de información sobre las mismas, y en particular las compañías suministradoras de agua y energía eléctrica, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y otras entidades inmobiliarias, así como los ayuntamientos, estarán obligadas a proporcionar, a requerimiento del órgano competente de la Generalitat en materia de vivienda y sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, cuantos datos, informes, antecedentes y justificantes pudieran incidir en la indagación de esa circunstancia y personas o entidades titulares de las viviendas. Dicha información será facilitada, en todo caso, con respeto a la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

2. La información prevista en este artículo deberá facilitarse igualmente a las entidades locales que hayan obtenido la oportuna delegación de competencias respecto de las viviendas que se ubiquen en su ámbito territorial.

3. Los deberes de colaboración previstos en este artículo podrán exigirse tanto en el marco de las actuaciones de inspección previas a la incoación de un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada o de un procedimiento sancionador, como en el ejercicio de las potestades de inspección que desarrolle la administración conforme a los planes periódicos de inspección.

Artículo 16. *Deberes de colaboración específicos de las personas titulares de viviendas.*

Todas las personas titulares de las viviendas sobre las que se desarrolle un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada tienen los deberes de colaboración con la administración desarrollados en la legislación básica estatal y han de proporcionar todos los datos relevantes sobre la misma a requerimiento de la administración a excepción de aquellos cuya comunicación suponga una vulneración de los derechos fundamentales de las personas.

Artículo 17. *Deber de colaboración para la entrada en viviendas que revistan la condición de domicilio.*

1. La entrada en toda vivienda que tenga la condición efectiva de domicilio, en los casos en que resulte necesario el acceso a fin de verificar dicha condición, deberá disponer de la autorización de la persona propietaria o de la persona titular del derecho de uso si esta fuese distinta a aquella.

2. Cuando no se obtenga la citada autorización, la administración actuante podrá requerir la oportuna autorización judicial.

3. En todo caso, la falsa identificación de una vivienda desocupada como domicilio que quede debidamente acreditada en el procedimiento será considerada una infracción de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora de la función social de la vivienda.

Artículo 18. *Modo de cursar los requerimientos y de su cumplimiento.*

1. Los requerimientos de información o documentación respetarán la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal y serán motivados, individualizados, adecuados y pertinentes, expresando su finalidad y su previsión normativa.

2. Las contestaciones a los requerimientos deberán remitirse al órgano solicitante en el plazo de un mes contado desde su recepción, sin perjuicio de la ampliación de plazos que pudieran interesar para el mejor cumplimiento de lo requerido, que en todo caso no podrá exceder de la mitad del plazo inicial.

CAPÍTULO II

De los derechos y obligaciones de los grandes tenedores

Artículo 19. *Grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana.*

1. Se consideran grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana aquellas personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que, destinando su actividad a la construcción, promoción, intermediación, inversión o financiación de la construcción, compra o arrendamiento de vivienda, dispongan, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, de más de 10, en régimen de propiedad, alquiler, usufructo u otras modalidades de disfrute que les faculten para determinar los usos a que se destinan.

En el cómputo del número de viviendas a que se refiere el párrafo anterior, no se considerarán aquellas en las que concurra alguna de las causas justificadas de desocupación previstas en este decreto.

Las personas físicas, jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que en el ejercicio de su actividad inmobiliaria operen por cuenta de terceros y, en particular, quienes presten servicios de intermediación o gestión de activos, únicamente tendrán la consideración de grandes tenedores cuando gestionen más de diez viviendas de un mismo propietario, cualquiera que sea la forma de gestión que realicen.

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

Se considerará que existe grupo de sociedades cuando concurra alguno de los supuestos establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

3. Cuando, de acuerdo con lo previsto en el apartado primero más de una persona física, jurídica o entidad sin personalidad jurídica tenga la consideración de gran tenedor respecto de una misma vivienda y, en particular, en los supuestos de intermediación de las entidades de gestión de activos inmobiliarios y de gestión de préstamos hipotecarios, las obligaciones derivadas de este decreto tendrán carácter individual para cada uno los sujetos obligados, sin perjuicio de que los procedimientos declarativos se entiendan exclusivamente con la persona titular de la vivienda.

Artículo 20. *Obligaciones de los grandes tenedores de la Comunitat Valenciana de relación con la administración.*

1. Los grandes tenedores deberán comunicar a la Conselleria competente en materia de vivienda, semestralmente, la relación de aquellas viviendas deshabitadas en los términos definidos en el artículo 2. De igual modo, deberán comunicar cualquier cambio con respecto a la situación previamente comunicada.

2. Cuando más de una persona física o jurídica tenga la consideración de gran tenedor respecto de una misma vivienda, y sin perjuicio de las sanciones administrativas que pudieran imponerse individualmente a cada una de las personas obligadas en caso de incumplimiento colectivo del deber de comunicación que les incumbe, la mera comunicación efectuada por cualquiera de ellas determinará que se considere cumplida la obligación respecto de la totalidad.

3. Los grandes tenedores facilitarán a la Generalitat y a las entidades locales que hayan obtenido la oportuna delegación, a requerimiento de cualquiera de ellas, los datos que pudieran incidir de manera directa o indirecta en la indagación de las situaciones de no habitación de las viviendas de su titularidad.

4. Atendida la condición de profesionales de los grandes tenedores, estos estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con la conselleria competente en materia de vivienda y las restantes administraciones públicas valencianas para la realización

de cualquier comunicación o trámite previstos en este decreto. Así mismo, estarán obligados a recibir por medios electrónicos las comunicaciones y notificaciones administrativas que en el ejercicio de sus competencias les dirija la Conselleria competente en materia de vivienda y las citadas administraciones públicas.

Artículo 21. *Contenido de las comunicaciones semestrales del Gran tenedor.*

1. En las comunicaciones semestrales que realicen los grandes tenedores con relación a las viviendas deshabitadas de su propiedad o cuyo uso o gestión les corresponda se hará constar, como mínimo, lo siguiente:

a) La identificación de la persona titular de la vivienda, indicando su nombre o razón social, su número de DNI o CIF y datos de contacto.
b) La localización de la vivienda, para lo cual se facilitará: el número de Finca registral, la referencia catastral, la provincia, el municipio, el código postal y la dirección completa.
c) El título legal de adquisición, datos identificativos de la misma y fecha.
d) El régimen jurídico de la vivienda con expresión de si se trata de una vivienda libre o de protección pública y, en este último caso, si es de régimen de venta o de alquiler.
e) La situación jurídica de la vivienda indicando título habilitante para la ocupación y si dispone de la cédula de calificación definitiva en caso de viviendas protegidas.
f) La situación posesoria de la vivienda, indicando si se encuentra ocupada ilegalmente y, en caso de ocupación ilegal, con expresión de si se han iniciado las acciones legales oportunas para recuperar la posesión indicando el juzgado que conozca del asunto y el número de procedimiento.
g) Las características de la vivienda y, en particular: el año de construcción y, si fue reformada, el año de la reforma; el estado de conservación y de habitabilidad; la superficie útil de la vivienda en metros cuadrados; el número total de metros cuadrados construidos, incluidas zonas comunes; y el número de dormitorios.
h) Cualquier otra información que se estime necesaria u oportuna.

2. Cuando no resulte posible facilitar alguno de los datos previstos en el apartado anterior, se deberán consignar las razones que lo impiden en el apartado de observaciones.

Artículo 22. *Derechos del gran tenedor.*

1. La persona física y jurídica que tenga la consideración de gran tenedor tendrá derecho al ofrecimiento de todas o algunas de las medidas de fomento previstas en este decreto.
El ofrecimiento de las medidas de fomento se realizará en atención a las características de la vivienda y de la persona titular de la misma con el objeto de que ambos se adecúen a las condiciones y requisitos previstos en la medida ofrecida.
2. Los grandes tenedores que ofrezcan voluntariamente las viviendas deshabitadas a la Generalitat, o a cualquier otra administración pública, para su incorporación a los programas de vivienda vigentes, así como aquellos que en el procedimiento declarativo acepten cualquiera de las medidas de fomento propuestas o alcancen acuerdos de intermediación, podrán beneficiarse de las exenciones o bonificaciones que prevean los tributos autonómicos y locales al efecto, siempre y cuando acrediten el cumplimiento íntegro de la medida de fomento, acuerdo de intermediación o programa. La acreditación del íntegro cumplimiento se realizará con la presentación de la resolución de pérdida de eficacia que hará mención expresa a dicha circunstancia.

CAPÍTULO III

Del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 23. *Naturaleza jurídica.*

El procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada no tiene naturaleza sancionadora y su resolución no impedirá la incoación del procedimiento sancionador que corresponda por el incumplimiento de la función social de la vivienda.

Artículo 24. *Personas interesadas.*

1. Se considerarán personas interesadas en el procedimiento declarativo de vivienda deshabitada las personas, físicas o jurídicas, asociaciones y organizaciones que tengan tal consideración de acuerdo con el concepto establecido en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. En todo caso tendrán la consideración de personas interesadas las personas que figuren como titulares registrales de los inmuebles que constituyan objeto del procedimiento, las personas titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, las personas titulares de derechos de uso, sus ocupantes, las entidades acreedoras de créditos hipotecarios y los ayuntamientos en cuyo término municipal se ubiquen.

3. Si el inmueble perteneciera a varias personas en régimen de pro-indiviso, a una comunidad de bienes u otra entidad sin personalidad jurídica y no se tuviera constancia de la representación legal, cada partícipe se considerará representante de su colectividad a los efectos de la tramitación de este procedimiento y responsable solidariamente, si bien se procederá a la comunicación a las demás personas o entidades cotitulares en el momento en que sean conocidos.

En estos casos, bastará con que, al menos, una de las personas cotitulares tenga la consideración de gran tenedor para declarar la vivienda deshabitada.

4. Sin perjuicio de cuantas personas resulten interesadas en el procedimiento, la declaración de vivienda deshabitada se dirigirá a la persona titular registral o, en su defecto, a la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas.

Cuando ni la persona titular registral, ni la persona titular catastral fuesen las propietarias reales de la vivienda o grupo de viviendas objeto de la declaración, y previa realización de las actuaciones que proceda tendentes a esclarecer la propiedad, la declaración de vivienda deshabitada se dirigirá a la persona que resulte propietaria. En este caso, la persona propietaria deberá aportar el título de propiedad y documentación relativa a la situación jurídica y posesoria del inmueble cuando la citada documentación no constara a la administración actuante como consecuencia de las actuaciones previas o por cualquier otro medio.

Si no pudiera determinarse la titularidad real de la vivienda o grupo de viviendas objeto de declaración, el procedimiento se seguirá con quien resulte titular en el registro de la propiedad.

Artículo 25. *Delegación de competencias.*

1. De acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora de la función social de la vivienda, la competencia para la declaración de vivienda deshabitada podrá ser delegada en las entidades locales respecto de las viviendas que se ubiquen en su ámbito territorial y siempre que acrediten disponer de los recursos necesarios para ejercerla.

En estos casos, la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento, así como la ejecución de la resolución dictada en el mismo, corresponderá al órgano que determine la normativa de régimen local.

2. La delegación de competencias queda limitada a los supuestos en que la totalidad de viviendas objeto de una misma comunicación, denuncia o actividad inspectora se ubiquen en

el ámbito territorial de la entidad local delegada. En particular, queda excluida la delegación en los siguientes supuestos:

a) Cuando las viviendas objeto de declaración como deshabitadas deriven de una comunicación semestral realizada por un gran tenedor que incluya viviendas ubicadas en más de un municipio.

b) Cuando el órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada acuerde la acumulación prevista en el artículo 26 y esta afecte a viviendas ubicadas en más de un municipio.

3. Cuando la competencia haya sido delegada en los entes locales, la dirección general competente en materia de función social de la vivienda remitirá a estos el resultado de la actividad inspectora y de las comunicaciones realizadas por grandes tenedores que resulten procedentes de acuerdo con este artículo para el inicio, en su caso, del correspondiente procedimiento declarativo.

4. La remisión prevista en el apartado anterior no impedirá a las entidades locales en quienes se hubiese delegado la competencia la realización de cuantas actividades de inspección previas estimen oportunas.

5. El incumplimiento por parte de la entidad local delegada de las obligaciones derivadas de la delegación de competencias prevista en este artículo permitirá la revocación de la misma en los términos legalmente previstos.

Artículo 26. *Acumulación.*

En el caso de que el órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada, cualquiera que haya sido su forma de iniciación, advierta titularidad coincidente respecto de varias viviendas presuntamente deshabitadas, deberá acumular su tramitación en un solo procedimiento.

Contra el acuerdo de acumulación no procederá recurso alguno.

Artículo 27. *Caducidad.*

1. Los procedimientos administrativos para la declaración de viviendas deshabitadas caducan si, una vez transcurrido el plazo de un año desde la incoación, no se ha dictado y notificado resolución expresa a la persona o personas interesadas. La caducidad del procedimiento no impedirá incoar un nuevo procedimiento.

2. El plazo establecido en el apartado anterior quedará interrumpido en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 28. *Transmisión de viviendas declaradas deshabitadas o incursas en un procedimiento administrativo para su declaración.*

1. En caso de transmisión efectiva de la titularidad de una vivienda declarada deshabitada o incursa en un procedimiento administrativo para su declaración, la persona transmitente deberá comunicar a la persona adquirente la existencia de la citada resolución declarativa o del citado procedimiento, respectivamente.

2. Las personas transmitentes o adquirentes de viviendas declaradas deshabitadas o incursas en un procedimiento administrativo para su declaración deberán notificar a la dirección general competente en materia de función social de la vivienda la transmisión en el plazo máximo de 15 días desde la formalización de la misma, aportando el título que documente la transmisión.

Las personas adquirentes de viviendas declaradas deshabitadas se subrogarán en los derechos y obligaciones de la anterior persona titular con plenos efectos desde que se acredite la adquisición de forma fehaciente.

Cuando la vivienda objeto de transmisión hubiera sido declarada deshabitada y estuviera inscrita en el Registro de Viviendas Deshabitadas, la resolución que se dicte acordará de oficio la anotación de los datos de la persona adquirente en la hoja registral de la vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 62.

En el supuesto de que exista un procedimiento administrativo en curso, dicha subrogación implicará la adquisición de la condición de persona interesada en el

procedimiento, entendiéndose con ella las actuaciones futuras. Así mismo, conllevará la concesión de audiencia a la persona adquirente para que pueda presentar alegaciones y la documentación que estime procedente en defensa de sus derechos, con suspensión del cómputo del plazo establecido para la resolución del procedimiento.

3. No procederá la subrogación anterior cuando la nueva persona titular que documente la adquisición de forma fehaciente no tenga la consideración de gran tenedor y así sea acreditado a la administración mediante Servicio de Índices o cualquier otro documento equivalente del Registro de la Propiedad, procediéndose al archivo de las actuaciones cuando exista un procedimiento administrativo en curso o a acordar la pérdida de eficacia de la declaración cuando la vivienda ya hubiese sido declarada deshabitada.

Cuando de las circunstancias del expediente se deduzca que la transmisión se ha realizado en fraude de ley no se acordará la subrogación de la nueva persona adquirente. El fraude de ley deberá ser declarado, en todo caso, previa audiencia de las personas interesadas.

Sección 2.ª Actuaciones previas e iniciación del procedimiento

Artículo 29. *Información y actuaciones previas.*

1. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda podrá realizar actuaciones previas con objeto de determinar, con carácter preliminar, si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación. En particular, estas actuaciones se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, la identificación de la persona o personas titulares de la vivienda o grupo de viviendas y las circunstancias relevantes que concurran en unos y otros.

2. Las actuaciones previas serán realizadas por los órganos competentes en materia de investigación, averiguación e inspección de conformidad con lo dispuesto en el título III de este decreto y, en defecto de estos, por el personal funcionario público de cualquier administración pública a quien el órgano competente encomiende expresamente el ejercicio de dichas labores.

Artículo 30. *Órgano competente para la iniciación.*

Será competente para la iniciación de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada la persona titular de la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda, quien designará, en el acuerdo de iniciación, a la persona instructora y, en su caso, secretaria.

Artículo 31. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de un acta de inspección, orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

2. El acta de inspección, la orden superior, la petición razonada o el escrito de denuncia deberán contener, además de los datos de identificación de la persona o personas que la suscriben y su firma, la descripción fáctica de la presunta falta de uso residencial o de desocupación, el lugar y la fecha, fechas o periodo de tiempo de su acaecimiento y, cuando sea posible, la identificación de las personas titulares de la vivienda o grupo de viviendas, así como cualquier otra circunstancia relevante.

3. En todo caso, procederá la iniciación del procedimiento, de oficio y por propia iniciativa del órgano competente, cuando el conocimiento de la situación de desocupación continuada por un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, o de la falta de uso residencial de una vivienda o grupo de viviendas derive de la comunicación semestral que realice un gran tenedor.

Artículo 32. *Denuncia.*

1. A los efectos previstos en el presente título, se entenderá por denuncia el acto por el que cualquier persona, en cumplimiento o no de una obligación legal, pone en conocimiento

de un órgano administrativo la existencia de una presunta falta de uso residencial o la presunta desocupación de una vivienda o grupo de viviendas.

2. No se tramitarán las denuncias anónimas, las que se refieran a hechos ajenos a las materias objeto de regulación en este decreto, las que manifiestamente carezcan de fundamento o resulten ininteligibles, ni las que resulten coincidentes con asuntos de que conozca un órgano jurisdiccional.

3. La persona denunciante no tendrá la consideración de persona interesada en el procedimiento por la mera presentación de la denuncia, ni tendrá derecho a que le sea notificada la decisión de iniciación o de no iniciación del procedimiento.

Artículo 33. *Acuerdo de iniciación.*

1. El acuerdo de iniciación de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada se formalizará con el contenido mínimo siguiente:

a) Identificación de la persona o personas titulares registrales o, en su defecto, las titulares catastrales de las viviendas. No obstante, cuando de las actuaciones de inspección previas a la incoación se deduzca que ni la persona titular registral o catastral son quienes ostentan la titularidad real de la vivienda o grupo de viviendas, se hará constar esta circunstancia entendiéndose las actuaciones con la titular real.

b) Los hechos expuestos que motivan la incoación del procedimiento, con expresión de los indicios de falta de uso residencial o los indicios de desocupación y la declaración que pudiera corresponder de confirmarse, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.

c) El nombramiento e identificación de la persona instructora y, en su caso, de la persona secretaria del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de las mismas.

d) Indicación del órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia.

e) Medidas de carácter provisional acordadas por el órgano competente para iniciar el procedimiento, sin perjuicio de las que durante la instrucción se puedan adoptar.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento, con expresión de los plazos para su ejercicio y de la posibilidad de que la persona titular pueda reconocer voluntariamente la situación de falta de uso residencial o desocupación, con los efectos previstos en el artículo 38.

2. El acuerdo de iniciación se comunicará a la persona instructora, con traslado de cuantas actuaciones existan hasta entonces, y se notificará a las personas interesadas. En la notificación se advertirá a las personas interesadas que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación del procedimiento, este podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la falta de uso residencial o desocupación de la vivienda o grupo de viviendas.

Artículo 34. *Medidas provisionales.*

Iniciado el procedimiento, con el objeto de asegurar la eficacia de la resolución, o bien antes de su iniciación, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, podrán adoptarse motivadamente medidas provisionales en los términos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Sección 3.ª De la instrucción del procedimiento

Artículo 35. *Alegaciones.*

1. Notificado el acuerdo de inicio, las personas interesadas dispondrán de un plazo de diez días para formular alegaciones y para aportar o proponer las pruebas que estimen convenientes sobre la presunta falta de uso residencial o desocupación de la vivienda o grupo de viviendas, así como, en su caso, sobre las causas justificadas que concurran.

2. Cursada la notificación a que se refiere el apartado anterior, la persona instructora del procedimiento realizará de oficio cuantas actuaciones resulten necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos, recabando los datos e

informaciones que sean relevantes para determinar, en su caso, la situación jurídica y fáctica de la vivienda o grupo de viviendas susceptibles de ser declaradas deshabitadas.

3. En los casos en que, como consecuencia de la instrucción del procedimiento, resulte modificada la determinación inicial de la persona o personas titulares de la vivienda o grupo de viviendas, el órgano competente para la incoación del procedimiento las incluirá en el mismo, formalizando dicho acuerdo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.

4. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de falta de uso residencial o desocupación que motivaron la incoación del procedimiento, continuará la instrucción de acuerdo con lo previsto en los apartados siguientes.

Artículo 36. *Prueba.*

1. Recibidas las alegaciones o transcurrido el plazo señalado en el artículo anterior, el órgano instructor podrá acordar la apertura de un período de prueba por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La persona instructora únicamente podrá rechazar aquellas pruebas que, por su relación con los hechos, con las restantes pruebas propuestas o documentos que obren en el procedimiento, no puedan alterar la resolución final a favor de la no declaración de deshabitada de la vivienda o grupo de viviendas, debiendo motivarse en tales supuestos las razones en que se fundamenta aquella improcedencia o innecesaridad de la prueba propuesta.

3. La práctica de las pruebas que el órgano instructor estime pertinentes se realizará de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Cuando la prueba consista en la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo, y se podrá suspender el transcurso del plazo máximo para resolver el procedimiento por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a las personas interesadas, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser notificadas a las mismas.

5. Los hechos constatados por la inspección, a la que se reconoce la condición de autoridad, y que se formalicen en documento público, observando los requisitos legales pertinentes, gozarán de presunción de veracidad, salvo prueba en contrario.

6. Cuando la valoración de las pruebas practicadas pueda constituir el fundamento básico de la decisión que se adopte en el procedimiento, por ser pieza imprescindible para la evaluación de los hechos, deberá incluirse en la propuesta de resolución.

7. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien alegue el correspondiente hecho y se practicará por ella misma o él mismo o a su costa, realizándose de acuerdo con lo previsto para el procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 37. *Trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento.*

1. Concluida, en su caso, la prueba, el órgano instructor pondrá de manifiesto las actuaciones a las personas interesadas, acompañando una relación de los documentos y testimonios obrantes en el procedimiento, a fin de que estas puedan obtener las copias de los que estimen convenientes, confiriéndoles un plazo de audiencia de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes.

2. Este trámite se acompañará, en los supuestos previstos en la ley, del ofrecimiento de las medidas de fomento, que podrán consistir, entre otras, en cualquiera de las medidas previstas en el presente decreto.

3. Las concretas medidas de fomento que se ofrezcan y su cuantía estarán en función de las disponibilidades presupuestarias de cada momento y se adecuarán a las circunstancias particulares de la vivienda y de la persona titular de esta quienes, en todo caso, deberán reunir los requisitos establecidos en este decreto y en los programas que desarrollen las citadas medidas.

4. Se podrá prescindir del trámite de audiencia, o quedará este reducido al trámite de ofrecimiento de medidas de fomento, cuando las personas interesadas no hayan formulado alegaciones al acuerdo de inicio, cuando se haya acordado rechazar la apertura de un

periodo de prueba, o cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otras pruebas que las aducidas, en su caso, por las personas interesadas.

Sección 4.ª De la finalización del procedimiento

Artículo 38. *Terminación del procedimiento.*

1. Iniciado un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada, si la persona titular de la vivienda o grupo de viviendas reconoce su falta de uso residencial o su desocupación, se podrá resolver el procedimiento con la declaración de la vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas.

Si de acuerdo con la ley procediese ofrecer medidas de fomento y en el momento del reconocimiento estas aún no se hubieran ofrecido, con carácter previo a dictar la resolución se procederá a ofrecer el trámite de audiencia con ofrecimiento de medidas de fomento en los términos previstos en el artículo anterior.

2. De igual manera, en los casos en que la instrucción concluya la no concurrencia de los requisitos legales para su declaración, así como cuando concluya la concurrencia de causa justificada, el órgano instructor podrá resolver la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución.

3. En los casos de transmisión de la vivienda o grupo de viviendas objeto del procedimiento a una persona que no tenga la consideración de gran tenedor, el órgano instructor también podrá resolver la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución, siempre y cuando la citada transmisión y no consideración de gran tenedor se acredite de conformidad con lo previsto en el artículo 28.

Artículo 39. *Propuesta de resolución.*

1. Recibidas las alegaciones y la respuesta de las personas interesadas respecto de las medidas de fomento ofrecidas o transcurrido el plazo señalado para efectuar las mismas, o de no proceder dicho trámite, concluido, en su caso, el periodo probatorio, el órgano instructor del procedimiento formulará propuesta de resolución en la que se fijarán de forma motivada los hechos que se consideren probados y la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, pronunciándose expresamente acerca de la estimación o desestimación, total o parcial, de las alegaciones que se hubieren presentado.

2. En los casos en que la instrucción concluya la no concurrencia de los requisitos legales para la declaración como deshabitada de la vivienda o grupo de viviendas, así como cuando concluya la concurrencia de causa justificada, y el órgano instructor no haga uso de su facultad de resolver la finalización del procedimiento prevista en el artículo 38.2, la propuesta de resolución declarará dichas circunstancias.

Artículo 40. *Trámite de audiencia.*

1. La propuesta de resolución se notificará a las personas interesadas, indicándoles la puesta de manifiesto del expediente y concediéndoseles un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes ante el instructor del procedimiento.

2. Salvo en el supuesto contemplado por el artículo 33.2, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otros hechos ni otras alegaciones o pruebas distintas a las conocidas por las personas interesadas.

3. La propuesta de resolución y, en su caso, las alegaciones formuladas a la misma, se elevarán inmediatamente al órgano competente para resolver el procedimiento, junto con los restantes documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Artículo 41. *Actuaciones complementarias.*

1. Con carácter previo a dictar resolución, el órgano competente para resolver podrá decidir, mediante acuerdo motivado, la realización de las actuaciones complementarias indispensables para resolver el procedimiento. No tendrán la consideración de actuaciones

complementarias los informes que preceden inmediatamente a la resolución final del procedimiento.

2. El acuerdo de realización de actuaciones complementarias se notificará a las personas interesadas, concediéndoseles un plazo de siete días para formular las alegaciones que tengan por pertinentes. Las actuaciones complementarias deberán practicarse en un plazo no superior a quince días. El plazo para resolver el procedimiento quedará suspendido hasta la terminación de las actuaciones complementarias.

Artículo 42. *Resolución.*

1. El órgano competente dictará resolución en el plazo de quince días desde la recepción de la propuesta de resolución y los documentos, alegaciones e informaciones obrantes en el procedimiento, salvo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, acuerde la práctica de actuaciones complementarias.

2. La resolución será motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas, así como aquellas otras derivadas del procedimiento.

3. Además de expresar los recursos que contra la misma procedan, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, las resoluciones de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada fijarán de forma motivada los hechos que se consideren probados y la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión.

4. En la resolución no se podrán aceptar hechos nuevos o distintos de los determinados en la fase instructora, salvo los que resulten, en su caso, de las actuaciones complementarias, con independencia de su diferente valoración jurídica.

5. Las resoluciones se notificarán a las personas interesadas y, en todo caso, a la persona que resulte titular real de la vivienda o grupo de viviendas afectadas. Si el procedimiento se hubiese iniciado como consecuencia de orden superior o petición razonada, la resolución se comunicará al órgano administrativo autor de aquella.

6. Si transcurrido un año desde la fecha del acuerdo de iniciación no se hubiese dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad, sin perjuicio de las posibles interrupciones de su cómputo por causas imputables a las personas interesadas o por cualquier otra prevista en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en la Ley.

7. En los casos en que la resolución que se dicte declare una vivienda o grupo de viviendas como deshabitadas, se deberá hacer expresa mención a los efectos específicos que se deriven de tal declaración, según se trate de una declaración con o sin aceptación y aprobación de medidas de fomento.

8. En caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de seis meses desde la resolución, podrá iniciarse un nuevo procedimiento declarativo sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento.

En todo caso, la resolución declarativa de vivienda deshabitada se pronunciará respecto de las siguientes cuestiones:

a) La automática inscripción de la vivienda o grupo de viviendas en el Registro de Viviendas Deshabitadas.

b) Las medidas de fomento ofrecidas y, en su caso, la aprobación de aquellas que hubieran resultado aceptadas, siempre que proceda su ofrecimiento.

c) Los acuerdos de las personas interesadas en los supuestos de intermediación, si existieran.

d) La obligación de que se produzca y acredite a la administración actuante, bien la efectiva habitación de la vivienda declarada deshabitada dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, o bien el cumplimiento de la medida de fomento o acuerdo de intermediación adoptado, sin que en ningún caso el uso habitacional continuado pueda tener una duración inferior a un año.

Así mismo, la notificación advertirá de la posible ejecución forzosa mediante la aplicación de multas coercitivas y de la posible iniciación del correspondiente procedimiento sancionador en los términos y plazos previstos en este decreto.

De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción, que distinguirá también el tipo de declaración, y al municipio en cuyo territorio se ubique la vivienda o grupo de viviendas, a los efectos que procedan.

Artículo 43. *Competencia para resolver.*

El órgano competente para la resolución de los procedimientos de declaración de vivienda deshabitada es la persona titular de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda.

Artículo 44. *Efectos de la resolución declarativa de vivienda deshabitada con aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación.*

La declaración administrativa de vivienda deshabitada con aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación tendrá los siguientes efectos:

a) La inscripción de la vivienda o grupo de viviendas en el Registro de Viviendas Deshabitadas, la cual deberá expresar que se trata de una vivienda deshabitada con medida de fomento o acuerdo de intermediación.
b) La inclusión de la vivienda en el programa que corresponda de acuerdo con la medida o acuerdo aprobado.
c) La obligación de que se produzca y acredite a la administración actuante el íntegro cumplimiento de la medida de fomento o acuerdo de intermediación aprobado.
d) El inicio del cómputo del plazo de seis meses para que en caso de no producirse y acreditarse el cumplimiento de la medida pueda imponerse multas coercitivas.
e) El inicio del cómputo del plazo de tres meses para la incoación del correspondiente expediente sancionador.
f) La comunicación al municipio en cuyo ámbito territorial se ubique la vivienda, con indicación de la existencia de una medida de fomento o acuerdo de intermediación a los efectos tributarios oportunos.

Artículo 45. *Efectos de la resolución declarativa de vivienda deshabitada sin aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación.*

La declaración administrativa de vivienda deshabitada sin aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación tendrá los siguientes efectos:

a) La inscripción de la vivienda o grupo de viviendas en el Registro de Viviendas Deshabitadas.
b) La obligación de que se produzca y acredite a la administración actuante la efectiva habitación de la vivienda declarada desocupada dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la resolución, sin que la misma pueda tener una duración inferior a un año.
c) El inicio del cómputo del plazo de seis meses para que en caso de no producirse y acreditarse la efectiva habitación pueda imponerse multas coercitivas.
d) El inicio del cómputo del plazo de tres meses para la incoación del correspondiente expediente sancionador.
e) La comunicación al municipio en cuyo ámbito territorial se ubique la vivienda a los efectos tributarios oportunos.

Artículo 46. *Recursos.*

1. Las resoluciones que resuelvan el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada no agotan la vía administrativa y frente a las mismas cabrá recurso de alzada ante el superior jerárquico en la forma y plazos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.
2. Cuando la persona interesada recurra la resolución adoptada, las resoluciones del recurso de alzada, así como, en su caso, las de los procedimientos de revisión de oficio que se interpongan, podrán adoptar las medidas cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sean ejecutivas. Las mencionadas medidas podrán consistir en la adopción de

cualquiera de las ya previstas en la ley o en el mantenimiento de las que ya se hubieran adoptado durante el procedimiento.

Sección 5.ª De la ejecución de resoluciones

Artículo 47. *Ejecución forzosa.*

Las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas son inmediatamente ejecutivas, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la ley, o cuando la Constitución o la ley exijan la intervención de un órgano judicial.

Artículo 48. *Competencia para la ejecución.*

1. Es competente para la ejecución de la resolución declarativa de vivienda deshabitada el órgano que hubiera acordado la iniciación del procedimiento.
2. Cuando la declaración de vivienda deshabitada se realice por la entidad local en quien se hubieran delegado las competencias, esta será la competente para ejecución de la resolución.

Artículo 49. *Especialidades en la ejecución forzosa de resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas sin medidas de fomento y sin acuerdos de intermediación.*

1. Si en el plazo de seis meses desde que se hubiera notificado la resolución declarativa de vivienda deshabitada no se produjera y acreditara a la administración actuante la efectiva ocupación para uso habitacional, la dirección general competente en materia de función social de la vivienda o, en su caso, a la entidad local en quien se hubiese delegado la competencia, impondrá, como medio de ejecución forzosa, multas coercitivas para instar al cumplimiento de la obligación administrativa.
2. La cuantía de la multa coercitiva será fijada por el órgano encargado de resolver el procedimiento y será equivalente al precio mensual por metro cuadrado de un alquiler establecido para las viviendas de protección pública de régimen general, multiplicado por el número de metros cuadrados útiles de superficie de la vivienda correspondiente y por la cantidad de meses transcurridos desde el anterior pago mientras se mantenga la situación de vivienda deshabitada. El pago de la multa coercitiva podrá ser establecido tanto de manera mensual como trimestral.
3. Todas las acciones realizadas con la única finalidad de lograr la ejecución forzosa son independientes de cualquier sanción administrativa y compatible en todo caso con ellas.

Artículo 50. *Especialidades en la ejecución forzosa de resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas con medidas de fomento o acuerdos de intermediación.*

1. En los casos de viviendas declaradas deshabitadas con aceptación y aprobación de medidas de fomento o acuerdos de intermediación, la persona titular de la vivienda deberá acreditar el cumplimiento de la medida o acuerdo en los términos y plazos previstos en cada uno y, en todo caso, la efectiva ocupación para uso habitacional en el plazo de seis meses desde que se hubiera notificado la resolución declarativa de vivienda deshabitada.
2. Si en el plazo de seis meses desde que se hubiera notificado la resolución declarativa de vivienda deshabitada no se produjera y acreditara a la administración actuante la efectiva ocupación para uso habitacional, se impondrán, como medio de ejecución forzosa, multas coercitivas en los términos previstos en el artículo anterior.
3. Sin perjuicio de la imposición de las multas coercitivas que pudieran corresponder, la falta de cumplimiento de la medida de fomento o acuerdo de intermediación aprobados en la resolución, en sus propios términos, habilitará a la administración que hubiera dictado la resolución a la imposición de las sanciones administrativas que correspondan.

Sección 6.ª Del procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada

Artículo 51. *Procedimiento abreviado para la declaración de vivienda deshabitada.*

1. La tramitación abreviada del procedimiento procederá cuando del contenido del expediente se presuma, de acuerdo con este decreto, la conformidad respecto de la situación de falta de uso residencial o de desocupación continuada por un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas objeto del procedimiento, así como la consideración de gran tenedor de la persona titular de estas.

2. Si el procedimiento se hubiera iniciado de acuerdo con la tramitación ordinaria, procederá acordar su continuación con arreglo a los trámites del procedimiento abreviado desde el momento en que conste en el expediente la presunción prevista en el apartado anterior.

No obstante, no procederá acordar la conversión procedimental cuando la citada presunción se produjera en el momento inmediatamente anterior a formular la propuesta de resolución, en cuyo caso se continuará la tramitación ordinaria.

3. Procederá, en todo caso, la tramitación abreviada en aquellos procedimientos iniciados tras la previa comunicación por un gran tenedor de la situación de falta de uso habitacional o desocupación continuada durante un tiempo superior a un año, y sin causa justificada, de la vivienda o grupo de viviendas de su titularidad en cumplimiento de la obligación de comunicación semestral.

4. El procedimiento abreviado constará únicamente de los siguientes trámites:

a) Inicio del procedimiento de oficio.

b) Notificación del acuerdo de inicio con, en su caso, el ofrecimiento de medidas de fomento.

c) Propuesta de resolución del órgano instructor, la cual únicamente será objeto de notificación a las personas interesadas cuando tenga en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por estas.

d) Alegaciones a la propuesta de resolución, únicamente cuando la misma haya sido notificada a las personas interesadas por tener en cuenta hechos, alegaciones, pruebas o documentos no conocidos por estas.

e) Resolución y su notificación.

5. En el caso de que un procedimiento exigiera la realización de un trámite no previsto en el apartado anterior, deberá ser tramitado de manera ordinaria. A estos efectos, no tendrá la consideración de trámite aquel que tenga por objeto realizar comprobaciones ordinarias que respecto de la persona titular o la vivienda resulten necesarias u oportunas.

CAPÍTULO IV

Del Registro de Viviendas Deshabitadas

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 52. *Objeto y ámbito.*

Serán objeto de inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas las viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana que, siendo propiedad de un gran tenedor, cualquiera que sea el domicilio de este, hayan sido declaradas deshabitadas de acuerdo con el procedimiento administrativo establecido al efecto.

Artículo 53. *Naturaleza y adscripción.*

El Registro de Viviendas Deshabitadas se configura como un registro de titularidad pública, de naturaleza administrativa y de carácter autonómico que se residencia en la conselleria con competencia en materia de vivienda.

Artículo 54. *Finalidad.*

1. El Registro de Viviendas deshabitadas constituye el instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas declaradas deshabitadas.

2. Entre los fines principales del Registro, sin perjuicio de cualesquiera otros que le puedan corresponder, se encuentran los siguientes:

a) Conformar un inventario informatizado que reúna toda la información relativa a las viviendas deshabitadas propiedad de grandes tenedores que se ubiquen en la Comunitat Valenciana y hacer el seguimiento de su situación.

b) Suministrar información precisa con relación a las viviendas deshabitadas para realizar la planificación de las políticas públicas de vivienda y, en particular, para el desarrollo de las medidas de fomento más idóneas para su movilización y para la aprobación de los planes periódicos de inspección.

c) Servir de medio para elaborar estadísticas, estudios, propuestas y proyectos en materia de vivienda.

d) Asegurar el acceso a su contenido a las restantes Administraciones públicas para el correcto ejercicio de las competencias que tengan atribuidas.

e) Coordinarse y complementarse con los restantes registros de la Generalitat en materia de vivienda y con el Libro de Registro de Sanciones.

Artículo 55. *Órgano responsable.*

1. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda será la responsable de la gestión y el mantenimiento actualizado de los datos contenidos en el Registro.

2. Las personas titulares registrales o catastrales de las viviendas inscritas o, en su caso, las personas que resulten titulares reales, deberán comunicar al órgano responsable de la gestión del Registro la variación de cualquier información o dato que afecte a las viviendas inscritas de su titularidad.

La comunicación de la citada variación deberá acompañarse de la documentación acreditativa de la variación producida a fin de que pueda examinarse y resolverse, según proceda, a la vista de su contenido.

3. Para el cumplimiento de los fines establecidos en el artículo anterior, el órgano responsable de la gestión del Registro actualizará la información registrada de acuerdo con la variación debidamente acreditada que le comuniquen las personas titulares de las viviendas inscritas o cualquier otra administración y garantizará el acceso a la los datos existentes en el Registro a las restantes Administraciones públicas.

Artículo 56. *Estructura.*

1. El Registro de Viviendas deshabitadas se estructurará en tres secciones coincidentes con cada una de las tres provincias de la Comunitat Valenciana:

– Sección 1.ª: viviendas deshabitadas declaradas en Castellón.
– Sección 2.ª: viviendas deshabitadas declaradas en Valencia.
– Sección 3.ª: viviendas deshabitadas declaradas en Alicante.

2. Cada sección se estructurará en tantas subsecciones como comarcas existan en cada una de las provincias.

3. Cada subsección se estructurará en tantos epígrafes como municipios existan en cada una de las comarcas.

Artículo 57. *Organización y funcionamiento.*

1. El Registro de Viviendas Deshabitadas se conformará como un inventario informatizado y funcionará exclusivamente a través de medios electrónicos, con el soporte de la aplicación informática creada al efecto, la cual deberá ser plenamente interoperable, de modo que se garantice su compatibilidad informática e interconexión, así como la transmisión telemática de los asientos registrales con el Libro de Registro de Sanciones.

2. El funcionamiento del Registro se rige por lo dispuesto en la legislación reguladora de la función social de la vivienda y en este decreto, cuyo esquema básico será el siguiente:

– El acceso de una vivienda al Registro de Viviendas Deshabitadas por primera vez dará lugar a la correspondiente apertura de hoja registral, la cual, en atención a su ubicación territorial, se registrará en la sección, subsección y epígrafe que corresponda.

– Cada vivienda tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo de Registro que en lo sucesivo servirá para su identificación y estará vinculado con la referencia catastral de la misma o, en defecto de esta, con el número de finca del Registro de la Propiedad.

– En la hoja registral se practicarán todas las inscripciones, anotaciones posteriores y cancelaciones que afecten a una misma vivienda, las cuales se realizarán cronológica y consecutivamente de forma que se asegure una visión histórica de la situación de habitación de la misma.

– Las inscripciones se extinguen por su cancelación, la cual deberá acordarse expresamente en la resolución de pérdida de eficacia de la declaración de vivienda deshabitada. También procederá la cancelación de la inscripción cuando se acuerde en vía administrativa o judicial la revocación de la declaración de vivienda deshabitada.

– Si la cancelación de la inscripción se acuerda como consecuencia de la desaparición total de la vivienda o por su cambio de uso a otro distinto del residencial, se procederá al cierre de la hoja registral, sin perjuicio de la reapertura que pueda acordarse en los casos en que se produzca un nuevo cambio de uso.

Artículo 58. *Publicidad, transparencia y protección de los datos del Registro.*

1. Las personas titulares de las viviendas deshabitadas inscritas, así como aquellas que acrediten ser titulares de derechos o intereses legítimos en relación con las mismas, podrán acceder en todo momento a los datos del Registro y solicitar la corrección o actualización de la información que conste registrada.

2. Las Administraciones públicas podrán tener acceso a la información del Registro para el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas, la elaboración de estadísticas, estudios, informes o cualquier otra actividad de análoga naturaleza. También podrán acceder a la información registral las personas físicas o jurídicas que en colaboración con una Administración pública realicen cualquiera de las tareas anteriores.

En todo caso, el acceso a la información contenida en el Registro se realizará en los términos previstos en la legislación reguladora de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, con sujeción a la normativa vigente en materia de estadística y dentro de los límites establecidos en la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

Sección 2.ª Inscripción

Artículo 59. *Resoluciones inscribibles.*

1. Deberán inscribirse en el Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y cualesquiera otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

También serán inscribibles las resoluciones por las que se acuerde la corrección o variación de los datos inscritos de acuerdo con las solicitudes que se formulen al respecto.

2. La inscripción de las resoluciones previstas en el apartado anterior se practicará de oficio por el órgano responsable del Registro una vez dictada la resolución correspondiente por la Generalitat o cuando le sea comunicada la resolución que hubiera dictado la entidad local en quien se hubiesen delegado las competencias.

Artículo 60. *Contenido de la inscripción.*

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

a) La identificación de la persona titular de la vivienda, indicando su nombre o razón social, su número de DNI o CIF y datos de contacto.

b) La localización de la vivienda, para lo cual se facilitará: el número de Finca registral, la referencia catastral, la provincia, el municipio, el código postal y la dirección completa.

c) El título legal de adquisición, datos identificativos del mismo y fecha.

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

e) La situación jurídica de la vivienda indicando el título legal de ocupación y si dispone de la cédula de calificación definitiva en caso de viviendas protegidas.

f) La situación posesoria de la vivienda, indicando si se encuentra ocupada ilegalmente o no y con expresión, en caso de ocupación ilegal, de si se han iniciado las acciones legales oportunas para recuperar la posesión indicando el juzgado que conozca del asunto y el número de procedimiento.

g) Las características de la vivienda y, en particular: el año de construcción y, si fue reformada, el año de la reforma; el estado de conservación y de habitabilidad; la superficie útil de la vivienda en metros cuadrados; el número total de metros cuadrados construidos, incluidas zonas comunes; y el número de dormitorios.

h) Datos relativos a la tramitación del correspondiente expediente administrativo, debiendo consignarse, en todo caso, la siguiente información cuando constara en el citado procedimiento:

– Los relativos a la actividad inspectora y su resultado.
– Las medidas de fomento ofrecidas y, en su caso, las aceptadas.
– Los acuerdos adoptados en supuestos de intermediación.
– La fecha de vencimiento del plazo máximo para que se produzca y acredite la efectiva habitación de la vivienda a los efectos de la eventual imposición de multas coercitivas.
– La fecha de vencimiento del plazo máximo para que, de no producirse y acreditarse la efectiva habitación de la vivienda, pueda acordarse la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

i) Cualquier otra información que se estime necesaria u oportuna.

Artículo 61. *Efectos de la inscripción.*

La inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas tendrá los siguientes efectos:

a) La realización de un seguimiento individualizado y control de la situación de no habitación de la vivienda inscrita para, en su caso, iniciar la ejecución forzosa de la resolución declarativa de vivienda deshabitada y/o la incoación del correspondiente expediente sancionador.

b) La obtención de información y datos estadísticos para cumplir con las finalidades del Registro previstas en este decreto.

c) La comunicación de la relación de viviendas inscritas a las administraciones públicas que corresponda para el ejercicio de las competencias o actividades que tengan atribuidas y, en particular, aquellas de carácter impositivo.

Artículo 62. *Anotaciones posteriores.*

Serán objeto de anotación en la hoja registral correspondiente cuantas resoluciones recaigan sobre las viviendas deshabitadas inscritas, con incidencia en su situación de no habitación y, en particular, las siguientes:

a) Las resoluciones que acuerden la imposición de multas coercitivas.

b) Las resoluciones sancionadoras que hayan adquirido firmeza en vía administrativa.

Artículo 63. *Cancelación.*

La inscripción de una vivienda en el Registro se cancelará de oficio cuando la resolución declarativa de vivienda deshabitada se hubiera dejado sin efecto por resolución de pérdida de eficacia. También procederá la cancelación de la inscripción cuando se acuerde en vía administrativa o judicial la revocación de la declaración de vivienda deshabitada.

TÍTULO II

De la intermediación en materia de vivienda y medidas de fomento del alquiler

CAPÍTULO I

De la intermediación en materia de alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana

Sección 1.ª De la creación y regulación de la Xarxa Lloga'm

Artículo 64. *Intermediación de la Generalitat para el fomento del alquiler de vivienda.*

1. Con el objeto de facilitar el acceso de la ciudadanía valenciana a la vivienda en régimen de alquiler y de movilizar las viviendas no habitadas ubicadas en la Comunitat Valenciana, se establece un sistema voluntario de obtención de viviendas privadas para su oferta a precios asequibles a través de la red de intermediación y fomento del alquiler: Xarxa LLoga'm.

2. La Xarxa LLoga'm constituye un servicio integral de información, intermediación, asesoramiento y tramitación en materia de alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana, dependiente de la conselleria con competencia en materia de vivienda.

Artículo 65. *Estructura.*

La Xarxa LLoga'm contará con la siguiente estructura:

1. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda, a quien corresponderá el desempeño de la dirección, coordinación y auditoría de la red, así como la implementación y ejecución de los programas de fomento del alquiler que sean de su competencia. Para la realización de estas funciones podrán designarse una o varias unidades administrativas.

2. Cualquier otra dirección general o entidad del sector público con competencia en materia de vivienda, a quien corresponda la implementación y ejecución de otros programas de fomento del alquiler que sean de su competencia.

3. Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores reconocidos como tales de acuerdo con los requisitos establecidos en el presente decreto.

Artículo 66. *Objetivos.*

Los objetivos perseguidos por la Xarxa Lloga'm son los siguientes:

a) Racionalizar los procesos de conexión entre demanda y oferta de vivienda para atender las necesidades de acceso a una vivienda.

b) Estimular la captación de viviendas para alquilar a precios asequibles y dinamizar la intermediación profesional en el mercado de alquiler.

c) Movilizar el parque de viviendas no habitadas, incentivando a los propietarios a través de distintos programas de fomento del alquiler previstos en este decreto, así como cualquier otro programa que pudiera regularse en el futuro.

d) Ofertar viviendas en alquiler a precios asequibles que resulten adecuados al nivel de ingresos de las personas demandantes de vivienda en alquiler.

e) Difundir e informar a la ciudadanía valenciana sobre la cartera de viviendas de alquiler a precios asequibles existente.

f) Fomentar la transparencia y profesionalidad en el mercado del alquiler, colaborando con profesionales del sector que reúnan los requisitos establecidos en este decreto.

g) Establecer un sistema de garantías y prestaciones que garantice los derechos de las personas arrendadoras y arrendatarias.

Artículo 67. *Tipología de servicios.*

La Xarxa Lloga'm ofrecerá a la ciudadanía valenciana usuaria de la red un servicio integral en materia de arrendamiento que abarcará las siguientes prestaciones:

1. Servicios de información y orientación general que consistirán en:

a) La promoción de la Xarxa Lloga'm, así como de los objetivos y las ventajas de adherirse a la misma.
b) La difusión de las medidas de fomento al alquiler disponibles para las personas arrendadoras, las arrendatarias y las viviendas que se adhieran a la red, así como cualesquiera otras a las que tuvieran derecho.

2. Servicios de intermediación entre la persona arrendadora y la arrendataria que incluirán:

a) La conexión entre las viviendas ofertadas y las personas arrendatarias, asegurando la idoneidad de estas últimas conforme a los criterios de adjudicación establecidos en este decreto.
b) La intermediación entre la persona arrendadora y arrendataria respecto de los conflictos que pueda surgir durante la vigencia del contrato y la atención de las incidencias o siniestros que puedan originarse con respecto a la vivienda arrendada.
c) La realización del seguimiento del contrato de arrendamiento hasta su finalización.

3. Servicios de asesoramiento respecto de los derechos y obligaciones derivados de la relación arrendaticia, los cuales comprenderán la asistencia en:

a) La formalización de los contratos de arrendamiento de acuerdo con el modelo normalizado de contrato de arrendamiento.
b) El cálculo de la actualización de la renta conforme al IPC durante la vigencia del contrato.
c) Las restantes obligaciones que dimanen de la formalización del contrato de arrendamiento, tales como la obligación del depósito de fianza o la liquidación de impuestos.

4. Servicios de tramitación y gestión que englobarán las siguientes actuaciones:

a) La solicitud de las medidas de fomento vinculadas a la Xarxa Lloga'm.
b) La realización de las actuaciones que resulten necesarias para el depósito de la fianza en la administración.
c) La liquidación del impuesto o impuestos que procedan por la formalización del contrato de arrendamiento.

Sección 2.ª De los Agentes Inmobiliarios Colaboradores

Artículo 68. *Requisitos de los Agentes Inmobiliarios Colaboradores.*

1. Para el reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador, las personas físicas o jurídicas deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ser Agente de la Propiedad Inmobiliaria, cualificado conforme a su normativa específica, o ser persona, física o jurídica legalmente constituida que, sin estar en posesión de título alguno, ni pertenecer a ningún colegio oficial o asociación profesional, cumpla las condiciones establecidas en la normativa vigente para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana.
b) Acreditar una experiencia mínima de 3 años en el ejercicio de dicha actividad.
c) Tener un establecimiento abierto al público que resulte accesible y adecuado para atender a la ciudadanía y disponga de los permisos, licencias y altas fiscales legalmente establecidas para el ejercicio de la actividad.
d) Asegurar el ejercicio de su actividad inmobiliaria con una cobertura mínima de 600.000,00 euros anuales para hacer frente a la responsabilidad civil que pudiera derivarse de la misma.
e) Poseer un seguro de caución o fianza con un importe mínimo de garantía de 60.000,00 € por establecimiento abierto al público y año de cobertura que pueda ser ejecutado por acuerdo expreso entre el Agente Inmobiliario Colaborador y las personas que hubiesen entregado la cantidad de que se trate o sentencia judicial o laudo arbitral firme.

f) No tener antecedentes penales por condenas en procesos relacionados directa o indirectamente con la actividad inmobiliaria, la veracidad de documentos o la gestión de patrimonios públicos y privados.

g) Disponer de los recursos materiales necesarios para el desarrollo de sus funciones y, particularmente, del equipamiento informático y telemático que garantice el acceso a internet y la correcta gestión de la aplicación informática de la Xarxa Lloga'm.

h) Disponer de personal cualificado para la realización de las funciones encomendadas y la atención de la ciudadanía.

i) Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y frente a la seguridad social.

j) Estar dotado de un medio de identificación y firma electrónicos admitido por la Generalitat.

2. Los requisitos previstos en este artículo deberán mantenerse durante toda la vigencia de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador.

3. En el caso de personas jurídicas, se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo a las personas administradoras o miembros del Consejo de Administración.

Artículo 69. *Solicitud de reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador.*

1. Las personas físicas o jurídicas que reuniendo los requisitos previstos en el artículo anterior estén interesadas en formar parte de la Xarxa Lloga'm presentarán solicitud dirigida a la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda, a la que acompañará la siguiente documentación:

a) Identificación. DNI de la persona solicitante, para las solicitudes realizadas por personas físicas, o CIF de la sociedad, del DNI de la persona representante de esta y de la escritura de constitución de la sociedad solicitante y sus modificaciones, si las hubiere, para las solicitudes realizadas por personas jurídicas. Así mismo, las personas jurídicas deberán acompañar certificación que acredite su inscripción en el registro mercantil y certificación del acta en la que conste el acuerdo de la sociedad de efectuar la solicitud, y el representante facultado al efecto y, en su caso, poder bastante del mismo.

b) Acreditación profesional. título de Agente de la propiedad Inmobiliaria, certificado expedido por el colegio profesional correspondiente, con indicación de la fecha de alta en el mismo, o documentación acreditativa de la dedicación profesional a la actividad de intermediación inmobiliarias durante un plazo mínimo de 3 años. En este último caso, además del ejercicio de la actividad, deberá acreditarse el alta en la Seguridad Social y el alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

c) Acreditación de establecimientos, medios materiales y personales. Declaración responsable en la que conste la disponibilidad e identificación del local o locales en los que se va a desarrollar el servicio, los datos del personal con el que cuenta y el equipamiento informático y telemático de que dispone para el desarrollo de sus funciones como Agente Inmobiliario Colaborador. Con carácter previo a la remisión de la información relativa a los datos del personal, las personas físicas o jurídicas solicitantes informarán a su personal de los datos objeto de comunicación, de la finalidad de la comunicación realizada, así como de los derechos que en materia de protección de datos les asisten.

d) Acreditación de seguro de responsabilidad civil. Documentación acreditativa del contrato suscrito con una compañía de seguros de responsabilidad civil que cubra los riesgos propios de la actividad con la cobertura mínima prevista en este decreto.

e) Acreditación de garantías. Documentación acreditativa de la garantía contratada con aseguradora o financiera debidamente autorizada que responda de las cantidades que reciba el agente en el ejercicio de su actividad hasta el límite previsto en este decreto.

f) Certificado de antecedentes penales.

2. En caso de oponerse a que la Administración actuante recabe los documentos que ya obran en su poder, además de los anteriores deberá aportar certificado que acredite encontrarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

3. En los casos de personas colegiadas en algún colegio territorial de agentes de la propiedad inmobiliaria o de personas, físicas o jurídicas, asociadas en alguna asociación de

agentes de la propiedad inmobiliaria y agentes inmobiliarios, para la acreditación profesional, de seguro y de garantía bastará con la presentación de un certificado expedido por el colegio o asociación que corresponda con indicación de la fecha de alta en el mismo, así como la fecha de inclusión de la persona colegiada o asociada en las pólizas colectivas de seguro de responsabilidad civil y de seguro de caución suscritas.

4. La presentación de la solicitud y de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador se realizará obligatoriamente de forma electrónica.

Artículo 70. *Resolución de reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador.*

1. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda dictará resolución concediendo o denegando el reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador en el plazo máximo de 15 días desde la entrada de la solicitud en su registro.

2. El plazo para dictar y notificar la resolución podrá ampliarse o suspenderse de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

3. El vencimiento del plazo máximo sin notificación expresa de la resolución legitima a la persona interesada para entender estimada su solicitud por silencio administrativo.

Artículo 71. *Régimen de recursos.*

Las resoluciones de reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador dictadas por la dirección general competente en materia función social de la vivienda no ponen fin a la vía administrativa y contra las mismas se podrá interponer recurso de alzada ante la persona titular de la secretaria autonómica con competencias en materia de vivienda en la forma y plazos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 72. *Revocación de la resolución.*

1. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda podrá revocar en cualquier momento el reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador cuando medie causa justificada. En todo caso, tendrán la consideración de causas justificadas las siguientes:

a) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar al reconocimiento de la condición de agente colaborador.

b) El incumplimiento, total o parcial, o el cumplimiento defectuoso de cualquiera de las funciones y compromisos previstos en este decreto.

c) El uso indebido o para fines distintos de los previstos de la condición de agente inmobiliario colaborador.

2. La resolución revocatoria deberá ser motivada y se dictará previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia a la persona interesada.

Artículo 73. *Efectos del reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador.*

El reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador tendrá los siguientes efectos:

a) La inscripción en el directorio de agentes inmobiliarios colaboradores y la asignación de un número de inscripción (número de inscripción DAIC).

b) La designación como entidad colaboradora de la Xarxa LLoga'm habilitada para su gestión y para prestar los servicios de información, intermediación, asesoramiento y tramitación en materia de arrendamiento de vivienda.

Artículo 74. *Directorio de agentes inmobiliarios colaboradores.*

1. La conselleria con competencias en materia de vivienda creará el directorio de agentes inmobiliarios colaboradores en el que se incluirán los agentes inmobiliarios a quienes les sea reconocida la condición de colaboradores.

2. La inscripción en el directorio de agentes colaboradores llevará aparejada la asignación de número de inscripción (Número de Inscripción DAIC) con el que se deberá identificar el agente en el desarrollo de sus funciones.

3. Los datos del directorio serán públicos y accesibles para el conjunto de la ciudadanía desde la aplicación informática de la Xarxa Lloga'm.

Sección 3.ª Del Régimen jurídico de los agentes inmobiliarios colaboradores

Artículo 75. *Derechos de los Agentes inmobiliarios colaboradores.*

Los agentes inmobiliarios colaboradores reconocidos tendrán los siguientes derechos:

a) Recibir la formación necesaria para la correcta gestión de la Xarxa Lloga'm y de su aplicación informática, así como cualquier otra que la Generalitat estime relevante para el correcto desempeño de sus funciones.

b) Gestionar en régimen de exclusividad las viviendas que capten para la Xarxa Lloga'm durante un periodo mínimo inicial de 6 meses y percibir una garantía de dicha exclusividad.

c) Recibir la retribución prevista en este decreto.

d) Hacer pública la condición de agente y usar los distintivos que se aprueben para la identificación de su condición de colaborador de la Xarxa Lloga'm de la Generalitat.

Artículo 76. *Garantía de exclusividad en la gestión de las viviendas captadas para la Xarxa Lloga'm.*

1. Los agentes inmobiliarios colaboradores percibirán de las personas arrendadoras la cantidad 120,00 euros en garantía de la gestión en régimen de exclusividad de la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm durante un periodo mínimo inicial de seis meses. La exclusividad y la entrega de la garantía serán documentadas con la formalización del modelo normalizado de contrato de mandato.

2. El agente inmobiliario colaborador devolverá o descontará de las retribuciones que le correspondan las cantidades recibidas como garantía de su exclusividad, reteniéndolas y haciéndolas propias en caso de incumplimiento.

3. Transcurrido el periodo mínimo inicial de seis meses sin que la vivienda incluida en la Xarxa Lloga'm hubiese sido arrendada, la persona arrendadora podrá optar entre la devolución de la garantía o la prórroga del contrato de mandato con el agente. La persona arrendadora que optara por la devolución de la garantía podrá contactar con otro agente inmobiliario colaborador para la gestión de su vivienda.

Artículo 77. *Retribuciones de los agentes inmobiliarios colaboradores.*

1. Los agentes inmobiliarios colaboradores tendrán derecho a percibir de las personas arrendadoras las siguientes retribuciones:

a) La cantidad equivalente a una mensualidad de renta por el primer contrato de arrendamiento que se formalice respecto de la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm, la cual se devengará en el momento de la firma de este.

b) La cantidad equivalente a la mitad de una mensualidad de renta por el segundo o posteriores contratos de arrendamiento que se formalicen respecto de la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm con la misma persona arrendataria, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos. No tendrán la consideración de segundo o posteriores contratos las prórrogas que se celebren al amparo de lo previsto en la legislación reguladora de arrendamientos urbanos.

c) La cantidad equivalente a una mensualidad de renta por cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm con una persona arrendataria distinta a la inicial.

d) La cantidad equivalente al tres por ciento de una mensualidad de renta, que se devengará mensualmente mientras el contrato permanezca en vigor.

2. De igual modo, los agentes inmobiliarios colaboradores tendrán derecho a percibir de las personas arrendatarias la cantidad fija de un 30 % de una mensualidad de renta por el primer contrato de arrendamiento que se formalice respecto de la vivienda captada para la Xarxa Lloga'm, la cual se devengará en el momento de la firma de este.

3. Las retribuciones previstas en este artículo serán objeto de la correspondiente factura y a las mismas les será de aplicación el Impuesto sobre el Valor Añadido vigente a la fecha de su devengo, impuesto que le sustituya o cualquier otro que resulte de aplicación de acuerdo con la legislación vigente. Los agentes inmobiliarios colaboradores entregarán una copia de la factura emitida a la persona que figure como receptora y tendrán a disposición de la administración todas las facturas emitidas en el marco de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 78. *Funciones y compromisos de los agentes inmobiliarios colaboradores.*

1. Corresponderá a los agentes inmobiliarios colaboradores la gestión de la Xarxa Lloga'm y la prestación de los servicios de información, intermediación, asesoramiento y tramitación de acuerdo con lo previsto en este decreto.

2. En el ejercicio de sus funciones los agentes inmobiliarios colaboradores se comprometen a:

a) Informar de las ventajas y objetivos de la Xarxa Lloga'm a las personas arrendadoras y personas arrendatarias.

b) Informar y tramitar las ayudas públicas que puedan corresponder en materia de arrendamiento de vivienda.

c) Captar viviendas para su oferta a precios asequibles a través de la Xarxa Lloga'm y verificar el cumplimiento de los requisitos de incorporación y equipamiento, los cuales deberán ser recogidos en el Informe de Verificación de Requisitos e Inventario.

d) Recabar de las personas arrendadoras la documentación que resulte necesaria para tramitar la inscripción de las viviendas en la Xarxa Lloga'm y entregar una copia de la resolución de inscripción a la persona arrendadora.

e) Actuar como intermediarios en la formalización de los contratos de arrendamiento y tramitar la solicitud de inclusión de los contratos suscritos a las pólizas de seguro de caución y multirriesgo que tenga contratada la Generalitat, facilitando una copia de la resolución de inclusión a la persona arrendadora e informando a la persona arrendataria.

f) Tramitar, en nombre de la persona arrendadora, el depósito de la fianza en la administración y, en nombre de la persona arrendataria, la liquidación de los impuestos derivados de la formalización del contrato de arrendamiento.

g) Hacer el seguimiento de la buena utilización de la vivienda y de las incidencias que puedan surgir durante la vigencia del contrato.

h) Recuperar la posesión de la vivienda cuando la persona arrendataria la abandone voluntariamente. En los casos en que se precise la intervención judicial para recuperar la posesión de la vivienda, el agente únicamente documentará la negativa al abandono de la vivienda.

i) Realizar las gestiones necesarias para la cancelación de la fianza depositada en la administración en nombre de la persona arrendadora.

j) Visitar la vivienda una vez finalizado un contrato de arrendamiento, evaluar su estado, verificar el inventario y constatar posibles desperfectos, emitiendo un informe, para proceder, en su caso, y con la autorización expresa de la persona arrendadora, bien a la devolución total de la fianza, o bien a la devolución parcial de la misma, una vez descontados los costes de reparación de desperfectos y reposición del inventario, o bien a su retención.

k) Indicar en lugar visible los horarios de atención al público, el distintivo que les identifique como agente inmobiliario colaborador (número de inscripción DAIC), y disponer de hojas oficiales de reclamaciones para las personas usuarias de la Xarxa Lloga'm.

l) Gestionar en exclusiva las viviendas captadas para la Xarxa Lloga'm, reflejando el mandato de gestión y todas las actuaciones realizadas en las mismas, en la aplicación informática facilitada por la conselleria con competencias en materia de vivienda.

m) Comunicar a la dirección general de función social de la vivienda cualquier cambio de sede, de personal o variación de las condiciones que fueron tenidas en consideración para el reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador.

Sección 4.ª De los requisitos de inscripción en la Xarxa Lloga'm y las causas de exclusión

Artículo 79. *Requisitos de las personas arrendadoras.*

1. Las personas arrendadoras que deseen inscribir su vivienda en la Xarxa Lloga'm deberán hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, así como no haber sido sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas.

2. Se exigirá para la inscripción de toda vivienda que la persona arrendadora sea propietaria de la misma o titular de un derecho real que le faculte para celebrar el contrato de arrendamiento y así pueda acreditarlo documentalmente.

Artículo 80. *Compromisos de las personas arrendadoras.*

Las personas arrendadoras que inscriban su vivienda en la Xarxa Lloga'm deberán cumplir los siguientes compromisos:

a) Suscribir un contrato de mandato con el agente inmobiliario colaborador por el que se le atribuya la gestión en exclusiva de la vivienda durante un periodo de 6 meses, asegurando dicha exclusividad con el abono de la garantía prevista en este decreto.

b) Colaborar con el agente en todo cuanto sea necesario para la correcta gestión de la vivienda y, en particular, facilitar el acceso a la vivienda y la documentación requerida para el buen fin del mandato y la gestión del depósito de fianza.

c) Proporcionar los medios de contacto oportunos y, en su caso, actualizarlos, no pudiendo transcurrir más de cinco días sin que el agente inmobiliario colaborador pueda establecer comunicación.

d) Retribuir al agente inmobiliario colaborador de acuerdo con lo previsto en este decreto.

e) Mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad durante la vigencia del contrato de arrendamiento, asumiendo el coste de las reparaciones que le correspondan.

Artículo 81. *Requisitos de las personas arrendatarias.*

Podrán inscribirse como demandantes de vivienda en la Xarxa Lloga'm todas las personas o unidades de convivencia que, interesadas en acceder a una vivienda en régimen de alquiler a precio asequible, reúnan los siguientes requisitos:

a) Disponer de unos ingresos globales no inferiores a 2,5 veces el IPREM, ni superiores a 4,5 veces el IPREM.

b) No tener deudas pendientes por impago de rentas en viviendas que pertenezcan a los patrimonios públicos de vivienda.

Artículo 82. *Compromisos de las personas arrendatarias.*

Las personas arrendatarias inscritas en la Xarxa Lloga'm se comprometen a:

a) Colaborar con el agente inmobiliario colaborador que gestione la vivienda de su interés, facilitándole la información y documentación necesaria para la formalización del contrato, la liquidación de impuestos y cualquier otro trámite necesario de la Xarxa Lloga'm.

b) Proporcionar los medios de contacto oportunos y, en su caso, actualizarlos, no pudiendo transcurrir más de cinco días sin que el agente inmobiliario colaborador pueda establecer comunicación.

c) Solicitar a través Xarxa Lloga'm únicamente viviendas cuya renta no supere el 30 % de los ingresos brutos anuales de la unidad de convivencia.

d) Formalizar el contrato de arrendamiento de la vivienda que hubiera solicitado cuando esta le haya sido adjudicada.

e) Retribuir al agente inmobiliario colaborador de acuerdo con lo previsto en este decreto.

f) Destinar la vivienda adjudicada a través de la Xarxa Lloga'm a domicilio habitual y permanente propio o de la unidad de convivencia comunicada.

g) Pagar puntualmente la renta pactada, así como los gastos asociados al uso de la vivienda que les correspondan.

h) Usar la vivienda con la debida diligencia y comunicar al agente inmobiliario colaborador cualquier siniestro o incidencia que surja con relación a la misma.

i) Entregar la vivienda al agente inmobiliario colaborador en el momento de la finalización del contrato en las mismas condiciones que la recibió, salvo el deterioro producido por el tiempo o por causa inevitable.

j) No subarrendar total o parcialmente la vivienda adjudicada.

Artículo 83. *Requisitos de las viviendas.*

Para su inscripción en la Xarxa Lloga'm las viviendas deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Tener la consideración de vivienda de acuerdo con la descripción registral o catastral de la misma y contar con el equipamiento básico y las condiciones de higiene que, en todo caso, deberán ser comprobadas por el Agente Inmobiliario Colaborador.

b) No estar calificadas como viviendas de protección pública o estar sometidas a cualquier otro régimen de protección como consecuencia del acceso a préstamos específicos, su subsidiación, o ayudas o subvenciones públicas directas contempladas en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares. Esto no impedirá la inclusión de aquellas viviendas protegidas cuyo régimen jurídico no imponga la obligación de destinarlas necesariamente a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria, y permita su arriendo por el importe que libremente fijen las partes.

c) Estar provistas de cocina amueblada y dotada de placa de cocinar, fregadero, lavadora, frigorífico y campana extractora, y un baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.

d) Estar disponible para su ocupación inmediata por la persona arrendataria que resulte adjudicataria.

e) Estar dada de alta en todos los suministros básicos de la vivienda: agua, luz, gas, entre otros.

f) Tener una renta no superior a la renta máxima vigente en cada momento, en los términos señalados en el artículo 94 del presente decreto.

Artículo 84. *Exclusión de la Xarxa Lloga'm.*

1. El incumplimiento sobrevenido de los requisitos exigidos a las personas arrendadoras, a las arrendatarias y a las viviendas supondrá la exclusión de la Xarxa Lloga'm. Las personas o viviendas excluidas podrán solicitar su inscripción cuando reúnan nuevamente los requisitos de acceso previstos en este decreto.

2. El incumplimiento de los compromisos adquiridos por la persona arrendadora o por la persona arrendataria conllevará la exclusión de la Xarxa Lloga'm durante el plazo de un año. Transcurrido el plazo anterior, las personas excluidas podrán solicitar nuevamente su inscripción acreditando el cumplimiento de los requisitos de acceso.

3. La resolución de exclusión de la Xarxa Lloga'm será motivada y se dictará previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia a la persona interesada.

4. La exclusión de la Xarxa Lloga'm conllevará la devolución total o parcial de las ayudas y garantías percibidas estuvieran o no vinculadas a un periodo de permanencia mínimo.

Sección 5.ª Del funcionamiento de la Xarxa Lloga'm

Artículo 85. *Captación de viviendas.*

1. Los agentes inmobiliarios colaboradores captarán las viviendas que reúnan los requisitos previstos en este decreto para su oferta a precios asequibles a través de la Xarxa Lloga'm.

2. En las tareas de promoción los Agentes Inmobiliarios Colaboradores deberán identificar en su establecimiento con carácter propio y diferenciado el servicio que prestan como agente y situar de manera visible su número de inscripción DAIC.

3. Las personas interesadas en arrendar su vivienda a través de la Xarxa Lloga'm atribuirán la gestión de la vivienda en exclusiva al agente que la hubiese captado, mediante la suscripción del modelo normalizado de contrato de mandato y abonando en garantía de dicha exclusividad la cuantía establecida en este decreto.

La cantidad entregada deberá ser devuelta o descontada de las retribuciones que corresponda abonar a la persona arrendadora, salvo incumplimiento del compromiso de exclusividad, en cuyo caso será retenida por el agente.

Para la correcta gestión del mandato, las personas arrendadoras colaborarán con el agente proporcionándole la documentación necesaria y facilitando las visitas a la vivienda que se precisen para el buen fin del mandato a las personas interesadas.

Artículo 86. *Verificación de requisitos e inventario de las viviendas.*

1. Será preceptiva la comprobación de la concurrencia de los requisitos previstos en este decreto de toda vivienda que se inscriba en la Xarxa Lloga'm.

2. La verificación del cumplimiento de los requisitos y el inventario del equipamiento será realizado por el agente inmobiliario colaborador que hubiera captado la vivienda, quien deberá visitarla y podrá solicitar de las personas arrendadoras toda la información que estime necesaria para la evaluación de su idoneidad.

3. El resultado de las comprobaciones se recogerá en un Informe de Verificación de Requisitos e Inventario suscrito por el agente inmobiliario colaborador con, al menos, el siguiente contenido: las características de la vivienda, reportaje fotográfico, inventario de la misma y resultado de las comprobaciones que determinarán su calificación como «apta» o «no apta».

4. Cuando la vivienda no reúna los requisitos previstos en este decreto, el informe, además de concluir la inaptitud, indicará las acciones correctoras o de adecuación que se propongan. En estos casos, el agente informará a las personas arrendadoras de las medidas de fomento que existan en materia de adecuación para aquellas viviendas que se ofrezcan a través de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 87. *Solicitud de inscripción de las viviendas.*

1. Realizada la verificación de requisitos y emitido el informe preceptivo que concluya la aptitud de la vivienda, los Agentes Inmobiliarios Colaboradores podrán solicitar a la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda la inscripción de la vivienda en la Xarxa Lloga'm.

2. Las solicitudes de inscripción de las viviendas se realizarán exclusivamente por medios electrónicos, cumplimentando el formulario de inscripción y adjuntando el Informe de Verificación de Requisitos e Inventario, el contrato de mandato, la documentación identificativa de la persona titular de la vivienda y las escrituras o nota simple del Registro de la Propiedad que acrediten su titularidad.

3. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda dictará resolución concediendo o denegando la inscripción en el plazo máximo de dos meses desde la entrada de la solicitud en su registro.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución podrá ampliarse o suspenderse de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

5. El vencimiento del plazo máximo sin notificación expresa de la resolución permitirá entender estimada la solicitud de inscripción de la vivienda por silencio administrativo.

Artículo 88. *Oferta de las viviendas inscritas.*

1. Las viviendas inscritas en la Xarxa Lloga'm serán ofertadas a través de una aplicación informática de la Generalitat con indicación de su ubicación, principales características, elementos accesorios, fotografías, rentas máximas, gastos de la vivienda, número de expediente de inscripción y datos de contacto del agente inmobiliario colaborador.

2. El anunció de oferta será insertado por el agente inmobiliario colaborador que hubiera captado la vivienda en el plazo máximo de diez días desde la notificación de la resolución de inscripción de la vivienda en la Xarxa Lloga'm, debiendo informar a la persona arrendadora de la inscripción de la vivienda.

3. Las viviendas ofertadas y los datos de contacto del agente inmobiliario colaborador serán visibles para todas las personas que accedan a la aplicación de la Xarxa Lloga'm.

4. Toda vivienda ofertada a través de la Xarxa Lloga'm deberá disponer del certificado de eficiencia energética o realizar las actuaciones correspondientes para su obtención. Si la vivienda ofertada no dispusiera del citado certificado, el agente informará a la persona arrendadora de las medidas de fomento que existan en materia de certificación energética para aquellas viviendas que se ofrezcan a través de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 89. *Solicitud de vivienda.*

1. Las personas o unidades de convivencia que, cumpliendo los requisitos previstos en este decreto, estén interesadas en arrendar una vivienda a través de la Xarxa Lloga'm, deberán inscribirse como solicitantes de vivienda en la misma. La inscripción se realizará telemáticamente desde la aplicación informática de la Xarxa lloga'm o a través del agente inmobiliario colaborador que gestione la vivienda de su interés.

2. Una vez tramitada la inscripción, podrá solicitarse cualquiera de las viviendas que figuren ofertadas en la Xarxa lloga'm.

3. Únicamente será admitida una solicitud por persona o unidad de convivencia, si bien la misma podrá cancelarse mientras no se le haya adjudicado la vivienda solicitada, pudiéndose cursar una nueva respecto de cualquier otra vivienda ofertada.

Artículo 90. *Adjudicación de viviendas.*

1. Las viviendas serán adjudicadas por el agente inmobiliario colaborador que las gestione por estricto orden de entrada de las solicitudes y previa comprobación de que las personas propuestas como arrendatarias reúnen los requisitos previstos en este decreto y, en particular, que la renta de arrendamiento de la vivienda solicitada por la persona o unidad de convivencia propuesta como adjudicataria no supere el 30 % de sus ingresos brutos anuales.

La acreditación de dicho cumplimiento deberá constar documentalmente y estar a disposición de la administración.

2. La persona o unidad de convivencia propuesta como arrendataria deberá confirmar su aceptación al agente inmobiliario colaborador en el plazo máximo de 48 horas. Si la persona o unidad de convivencia propuesta como adjudicataria rechazara la vivienda, procederá la adjudicación de la misma a la persona o unidad de convivencia que ocupe el siguiente lugar en la lista de solicitudes, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven de dicho rechazo conforme a lo previsto en el artículo 84.

3. En ningún caso podrá adjudicarse una vivienda a una persona o unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora, aún cuando acredite reunir los requisitos de adjudicación. En estos casos, procederá la adjudicación de la vivienda a la persona o unidad de convivencia que ocupe el siguiente lugar en la lista de solicitudes.

Artículo 91. *Formalización de contratos, inclusión en los programas de ayudas de la Generalitat vinculados a la Xarxa Lloga'm y cumplimiento de las obligaciones derivadas de la formalización.*

1. Los agentes inmobiliarios colaboradores actuarán como intermediarios en la formalización de los contratos de arrendamiento y tramitarán la solicitud de inclusión de los contratos suscritos en las pólizas de seguro que tenga contratada la Generalitat, facilitando una copia de la resolución de inclusión a la persona arrendadora e informando a la persona arrendataria.

2. El contrato de arrendamiento se formalizará una vez haya sido adjudicada la vivienda y aceptada la adjudicación por parte de la persona propuesta como arrendataria, suscribiendo al efecto el modelo normalizado de contrato de arrendamiento.

3. Tras la formalización del contrato de arrendamiento, corresponderá al agente inmobiliario colaborador la realización de las actuaciones que resulten necesarias para el depósito de la fianza en la administración y la liquidación del impuesto o impuestos que procedan por la formalización del contrato de arrendamiento, para lo cual las personas arrendadoras y arrendatarias deberán facilitar la documentación que resulte preceptiva y conferir las correspondientes autorizaciones.

Artículo 92. *Seguimiento de los contratos.*

Corresponderá a los agentes inmobiliarios colaboradores realizar el seguimiento de los contratos de arrendamiento formalizados respecto de las viviendas que gestionen y, en particular, la realización de las siguientes actuaciones:

a) La mediación entre la persona arrendadora y arrendataria respecto de los conflictos que puedan surgir durante la vigencia del contrato y la explicación de cuantas cuestiones se refieran a las obligaciones de las partes o el funcionamiento de la Xarxa Lloga'm.

b) La atención de las incidencias o siniestros que puedan originarse con respecto a la vivienda arrendada y, en caso de encontrarse aseguradas, la comunicación a las compañías aseguradoras.

c) La formalización de las prórrogas contractuales que procedan con arreglo a la legislación de arrendamientos urbanos o de la renovación de los contratos de arrendamiento.

d) El cálculo de la actualización de la renta conforme al IPC durante la vigencia del contrato.

e) La tramitación de la solicitud de las medidas de fomento vinculadas a la Xarxa Lloga'm que pudieran corresponder.

Artículo 93. *Finalización de contratos.*

1. Los agentes inmobiliarios colaboradores documentarán e intermediarán en la finalización de los contratos de arrendamiento que se hubieran celebrado respecto de las viviendas que gestionen, cualquiera que sea su causa, correspondiéndoles realizar las actuaciones oportunas para recuperar la posesión de la vivienda cuando la persona arrendataria la abandone voluntariamente. En los casos en que se precise la intervención judicial para recuperar la posesión de la vivienda, el agente únicamente documentará la negativa al abandono de la vivienda.

2. La documentación de la finalización del contrato de arrendamiento por parte de los agentes requerirá visitar la vivienda, evaluar su estado, verificar el inventario y constatar posibles desperfectos, realizando un Informe de Restitución de Vivienda.

3. De acuerdo con el resultado de Informe de Restitución de Vivienda y previa autorización expresa de la persona arrendadora, los agentes inmobiliarios colaboradores realizarán las gestiones necesarias para la cancelación de la fianza depositada en la administración en su nombre con el objeto de proceder, bien a la devolución total de la fianza, bien a la devolución parcial de la misma, una vez descontados los costes de reparación de desperfectos y reposición del inventario, o bien a su retención.

Sección 6.ª De las medidas de fomento del alquiler vinculadas a la Xarxa Lloga'm

Artículo 94. *Renta máxima de las viviendas.*

1. La renta de las viviendas ofertadas a través de la Xarxa Lloga'm no podrá superar la renta máxima que se establezca, en cada momento, por resolución de la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda, la cual, en ningún caso, podrá superar la renta máxima de vivienda de régimen general a 10 años, tanto para la vivienda como para el garaje y el trastero.

2. Para la determinación, revisión o actualización de la renta máxima se podrán solicitar los informes o estudios, internos o externos, que se estimen necesarios u oportunos, así como priorizar o valorar diferentes parámetros, tales como: nivel medio de ingresos de la ciudadanía valenciana, condiciones de mercado, ubicación, servicios, antigüedad del edificio, antigüedad de la última reforma, equipamiento del edificio, o equipamiento de la vivienda.

3. Queda excluida de la renta máxima de una vivienda los gastos de comunidad, así como cualquier otro que derive del uso de la vivienda que, de acuerdo con la legislación vigente o el contrato de arrendamiento, corresponda satisfacer a la persona arrendataria.

4. La renta a percibir por la persona propietaria podrá ser actualizada anualmente de acuerdo con lo previsto en la legislación reguladora de arrendamientos urbanos.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la superación de la renta máxima supondrá la exclusión de la persona arrendadora y su vivienda de la Xarxa Lloga'm y la devolución de las ayudas percibidas cuando estas estuvieran vinculadas a un periodo de permanencia mínimo y este no hubiese sido alcanzado.

Artículo 95. *Garantías.*

1. La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de vivienda, costeará la contratación de las pólizas de seguro que garanticen a las personas arrendadoras de las viviendas incluidas en la Xarxa Lloga'm el cobro de las rentas en situaciones de impago, la defensa jurídica en relación con la vivienda arrendada y la reparación de desperfectos derivados de los daños que no sean consecuencia del deterioro por el uso o el paso del tiempo. Igualmente, costeará la contratación de un seguro multiriesgo hogar para aquellas viviendas que no dispusieran de este.

2. La solicitud de inclusión de los contratos de arrendamiento celebrados a través de Xarxa Lloga'm en el sistema de garantías de la Generalitat se canalizará a través de los agentes inmobiliarios colaboradores.

Artículo 96. *Ayudas para la obtención del certificado de eficiencia energética.*

La conselleria competente en materia de vivienda garantizará que las viviendas arrendadas a través de la Xarxa Lloga'm dispongan del certificado de eficiencia energéticas costeando la contratación del servicio de certificación para aquellas viviendas que no dispusieran del mismo.

Artículo 97. *Ayudas para el acondicionamiento de vivienda destinada a alquiler a través de la Xarxa Lloga'm.*

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un programa de ayudas para el acondicionamiento de viviendas no habitadas pertenecientes a personas físicas o jurídicas que no tengan la consideración de gran tenedor para que, una vez acondicionadas, sean incorporadas al mercado de alquiler a través de la Xarxa Lloga'm.

2. Se considerarán actuaciones subvencionables las obras de acondicionamiento que se acometan en viviendas de una antigüedad mínima de 30 años, que no hayan sido objeto de reforma integral en los últimos 20 años para subsanar cualquiera de las siguientes deficiencias:

a) Derribos y actuaciones previas necesarias para acometer la adecuación de la vivienda.

b) Cualquier intervención destinada a conseguir las debidas condiciones de habitabilidad de la vivienda.

3. Las viviendas que accedan a las ayudas para el acondicionamiento de la vivienda deberán permanecer arrendadas a través de la Xarxa Lloga'm y en las condiciones que allí se fijen durante el periodo de tiempo mínimo que se establezca en la convocatoria, el cual podrá graduarse en función de la cuantía percibida.

CAPÍTULO II

De las medidas de fomento del alquiler

Sección 1.ª Del programa de ayudas al alquiler y ayudas al alquiler joven

Artículo 98. *Ayudas para el pago del alquiler.*

1. La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un sistema de ayudas para el pago del alquiler a las personas y unidades de convivencia con ingresos bajos o moderados, donde el coste de la vivienda los puede situar en riesgo de exclusión social residencial, de forma que no se supere el 25 % de los ingresos.

2. A tal efecto, se establecen dos tipos de prestaciones:

a) Ayudas para el pago del alquiler acogidas a convocatorias públicas periódicas que se establezcan mediante concurrencia.

b) Prestaciones de urgencia para hacer frente al pago de alquiler o de cuotas hipotecarias en situaciones especiales de emergencia.

3. Las ayudas o prestaciones otorgadas sin concurrencia podrán establecer la prórroga automática de las mismas para determinados colectivos cuando se mantengan las mismas condiciones establecidas para su adjudicación, previo informe favorable de los servicios sociales municipales.

4. La conselleria competente en materia de vivienda, establecerá las condiciones de las prestaciones reguladas en este artículo, las situaciones a proteger, los requisitos de los beneficiarios, la cuantía de la ayuda, sus condiciones y las causas de extinción.

Artículo 99. *Abono de las ayudas para el pago del alquiler.*

Las cuantías de estas prestaciones podrán ser abonadas directamente al beneficiario o indirectamente, si se establece expresamente, al arrendador o a otra persona. A estos efectos, tendrá la consideración de pago indirecto el que se realice a través de la consignación judicial del importe de las rentas debidas en un procedimiento de desahucio. El pago de la prestación se realizará por medio de entidad financiera.

Artículo 100. *Extinción de las ayudas.*

Se consideran como causas de extinción, la muerte del beneficiario, siempre y cuando no tenga personas a su cargo, o cuando dejen de reunirse los requisitos económicos u otras circunstancias legalmente establecidos para el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda de conformidad con la legislación reguladora de la función social de la vivienda.

Artículo 101. *Entidades colaboradoras.*

1. Las entidades locales que lo soliciten podrán actuar como entidades colaboradoras de la conselleria competente en materia de vivienda en materia de ayudas al alquiler pudiendo presentar solicitudes telemáticas en nombre de las personas o unidades de convivencia interesadas que residan en su ámbito territorial y les autoricen mediante el correspondiente formulario.

2. Los Agentes Inmobiliarios Colaboradores tendrán la consideración de tramitadores habilitados, pudiendo presentar la solicitud de ayudas al alquiler en nombre de las personas cuyos contratos de arrendamiento hubiesen formalizado en el marco de la Xarxa Lloga'm.

Artículo 102. *Coordinación de las ayudas al alquiler con los municipios.*

1. Las entidades locales podrán coordinar la concesión de ayudas propias en materia de alquiler con las que establezca la conselleria competente en materia de vivienda a fin de simplificar los trámites a la ciudadanía.

2. La coordinación de ayudas requerirá que la entidad local adecúe los requisitos de su convocatoria a los determinados por la conselleria competente en materia de vivienda y que ambas administraciones unifiquen la concesión en un solo procedimiento.

3. Las administraciones coordinadas se distribuirán las funciones a realizar en el procedimiento de concesión de ayudas de la siguiente manera:

a) Las solicitudes se presentarán exclusivamente de manera telemática, actuando la entidad local como entidad colaboradora en los términos previstos en el artículo anterior.

b) Finalizado el plazo de presentación de solicitudes y revisada la documentación presentada, la Conselleria con competencias en materia de vivienda publicará los listados de solicitantes admitidos y excluidos, así como el plazo para formular alegaciones, completar o subsanar la solicitud y/o documentación.

c) Las alegaciones o documentación adicional que corresponda formular, completar o subsanar se presentarán exclusivamente de manera telemática, actuando la entidad local como entidad colaboradora en los términos previstos en el artículo anterior.

d) Completada la documentación, la conselleria competente en materia de vivienda ordenará de mayor a menor puntuación, atendiendo a los criterios de baremación, las solicitudes presentadas que cumplan los requisitos exigidos y elaborará el listado de solicitudes que resultarán adjudicatarias de las ayudas, en función de las disponibilidades presupuestarias.

Así mismo, dictará resolución con una relación ordenada de todas las solicitudes que, cumpliendo con las condiciones administrativas y técnicas establecidas en estas bases reguladoras para adquirir la condición de beneficiaria, no hayan sido estimadas por rebasarse la cuantía máxima del crédito fijado en la convocatoria, con indicación de la puntuación otorgada a cada una de ellas en función de los criterios de baremación, facilitando a las entidades locales la relación ordenada de las personas que correspondan a su municipio.

e) La entidad local concederá las ayudas de acuerdo con la relación ordenada de personas facilitada por la conselleria competente en materia de vivienda hasta agotar el importe máximo disponible de su convocatoria.

4. Todas las administraciones coordinadas informarán a la ciudadanía a través de los canales de comunicación que estimen convenientes de la convocatoria de ayudas al alquiler, así como de la coordinación de la convocatoria.

Sección 2.ª Del programa de alquiler solidario

Artículo 103. *Alquiler solidario de viviendas.*

La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un programa de ayudas para la rehabilitación de viviendas no habitadas pertenecientes a personas físicas que sean cedidas a la Generalitat con el objeto de movilizarlas y destinarlas al cumplimiento de las políticas públicas en materia de vivienda.

Artículo 104. *Requisitos de las personas propietarias.*

La participación en este programa requerirá que las personas propietarias acrediten la imposibilidad de atender el coste de la rehabilitación de su vivienda, así como la dificultad de mantener los gastos asociados a la propiedad que desean conservar, sin perjuicio de cualesquiera otros requerimientos que se indiquen en la convocatoria.

Artículo 105. *Requisitos de las viviendas.*

Para poder acogerse al programa de alquiler solidario las viviendas deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

a) Contar con una antigüedad mínima de 60 años, sin que hayan sido objeto de reforma integral en los últimos 20 años.

b) No reunir las condiciones mínimas de habitabilidad que permitan su incorporación al mercado del alquiler.

c) No superar los 85 m².

d) No estar calificadas como viviendas de protección pública o estar sometidas a cualquier otro régimen de protección como consecuencia del acceso a préstamos específicos, su subsidiación, o ayudas o subvenciones públicas directas contempladas en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares. Esto no impedirá la inclusión de aquellas viviendas protegidas cuyo régimen jurídico no imponga la obligación de destinarlas necesariamente a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria, y permita su arriendo por el importe que libremente fijen las partes.

e) No haber estado ocupadas durante los 3 años anteriores a su incorporación al Programa.

f) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.

Artículo 106. *Condiciones de la cesión de vivienda y contraprestación de la Generalitat.*

1. Las personas propietarias interesadas en participar en el programa de alquiler solidario cederán el usufructo de sus viviendas a la Generalitat, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, por el periodo que establezca la convocatoria y, en todo caso, por un mínimo de ocho años, para que esta disponga de las mismas con destino a alquiler solidario.

2. La conselleria competente en materia de vivienda, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, será la encargada, en estos casos, de hacer el estudio económico y la rehabilitación pertinente, gastos que, junto a todos los derivados de la gestión, serán compensados con el cobro de la renta mensual hasta que estos estén cubiertos.

3. La Generalitat, a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, abonará en especie el precio del usufructo cedido, asumiendo el coste de la rehabilitación de la vivienda. En el caso de que el coste total de la rehabilitación sea inferior al precio de cesión del usufructo de la vivienda por el período indicado, la Generalitat compensará al propietario cedente por la diferencia en metálico.

4. El precio de la cesión del usufructo ascenderá al 65 % de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, respetando en todo caso el límite de precio máximo que se establezca en la convocatoria.

Sección 3.ª De la Bolsa Habita

Artículo 107. *Creación de la Bolsa Habita.*

La conselleria competente en materia de vivienda establecerá un programa para la incorporación de viviendas no habitadas a la Bolsa Habita de la Generalitat con el objeto de destinarlas a satisfacer las necesidades habitacionales de personas o unidades de convivencia que se encuentren en situación de emergencia o riesgo de exclusión residencial.

Artículo 108. *Condiciones de la cesión de viviendas y contraprestación de la Generalitat.*

1. Las personas propietarias interesadas en participar en la Bolsa Habita cederán el usufructo de sus viviendas a la Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda, por el periodo que establezca la convocatoria y, en todo caso, por un mínimo de ocho años, para que esta disponga de las mismas con destino al alquiler para personas o unidades de convivencia que reúnan los requisitos previstos en este decreto.

2. El precio de la cesión del usufructo que abonará la Generalitat ascenderá como máximo al 65 % de la renta de la vivienda calculada al precio medio del mercado, respetando en todo caso el límite de precio máximo que se establezca en la convocatoria.

3. Sin perjuicio de los demás requisitos que determine la convocatoria, las personas propietarias deberán hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de

la Seguridad Social, así como no haber sido sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas.

Artículo 109. *Captación de viviendas.*

La conselleria competente en materia de vivienda determinará el sistema de captación e incorporación de viviendas a la Bolsa Habita, así como los municipios de interés prioritario, para lo cual podrá contar con la colaboración las entidades locales y de los agentes inmobiliarios colaboradores.

Artículo 110. *Requisitos de las viviendas.*

Para la incorporación de una vivienda a la Bolsa Habita deberá reunir los siguientes requisitos mínimos:

a) Tener la consideración de vivienda de acuerdo con la descripción registral o catastral de la misma y contar con el equipamiento básico y las condiciones de higiene que permitan su uso inmediato.

b) No estar calificadas como viviendas de protección pública o estar sometidas a cualquier otro régimen de protección como consecuencia del acceso a préstamos específicos, su subsidiación, o ayudas o subvenciones públicas directas contempladas en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares. Esto no impedirá la inclusión de aquellas viviendas protegidas cuyo régimen jurídico no imponga la obligación de destinarlas necesariamente a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria, y permita su arriendo por el importe que libremente fijen las partes.

c) Estar provistas de cocina amueblada y dotada de placa de cocinar, fregadero, lavadora, frigorífico y campana extractora, y un baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.

d) Estar disponible para su ocupación inmediata.

e) Estar al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y dada de alta en todos los suministros de la vivienda: agua, luz, gas, entre otros.

Artículo 111. *Gestión de las viviendas incorporadas a la Bolsa Habita.*

Las viviendas incorporadas a la Bolsa Habita de la Generalitat podrán ser gestionadas de manera conjunta por la conselleria competente en materia de vivienda y la entidad local en la que se ubique la vivienda y resida la persona o unidad de convivencia adjudicataria de la misma.

Artículo 112. *Requisitos de las personas adjudicatarias y condiciones de la adjudicación.*

1. Podrán ser adjudicatarias de una vivienda de la Bolsa Habita en régimen de arrendamiento las personas o unidades de convivencia inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda, que se encuentren en cualquiera de las situaciones de emergencia o riesgo de exclusión residencial que se determinen por la conselleria con competencias en materia de vivienda y cuyos ingresos globales no superen los siguientes límites:

1. 3 o más miembros en la unidad de convivencia: 2 veces el IPREM.
2. Más de 2 miembros en la unidad de convivencia: 1,5 veces el IPREM.
3. 1 miembro: 1 vez el IPREM.

2. En todo caso, la persona o personas adjudicatarias de una vivienda de la Bolsa Habita deberán participar en el programa de intervención social que determine el equipo de atención primaria de servicios sociales en coordinación con la Conselleria con competencias en materia de vivienda.

En los casos en que la persona o personas adjudicatarias participaran en algún programa de intervención social en el momento de la adjudicación de la vivienda, bastará con el seguimiento y control que el equipo de atención primaria de servicios sociales realice en el marco de dicho programa.

3. Las personas adjudicatarias abonarán a la Generalitat por el arriendo de la vivienda adjudicada una renta inicial anual del 25 % de los ingresos anuales de la persona o unidad de convivencia.

TÍTULO III

De la actividad inspectora

CAPÍTULO I

Del objeto y la competencia

Artículo 113. *Objeto de la actividad inspectora.*

1. Se entiende por actividad inspectora el conjunto de actuaciones de investigación, examen, vigilancia y control destinadas a comprobar el exacto cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, así como el exacto cumplimiento de los acuerdos adoptados en el sistema de intermediación y de las medidas de fomento.

2. Las actuaciones previstas en el apartado anterior se realizarán en ejecución de los planes periódicos de inspección aprobados por la dirección general competente en materia de función social de la vivienda o en el marco de las actuaciones previas o de desarrollo de un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada o de un procedimiento sancionador.

Artículo 114. *Órganos competentes.*

1. Las funciones de investigación, comprobación, vigilancia y control corresponden a la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda, quien dispondrá de cuantos inspectores e inspectoras y agentes de inspección precisen para el correcto desempeño de sus funciones.

2. Las labores anteriores también podrán ser realizadas por el personal funcionario público al servicio de cualquier otra administración pública cuando sea requerida su colaboración para un mejor desarrollo de dichas labores.

CAPÍTULO II

Del desarrollo de la actividad inspectora

Artículo 115. *Inicio de la actividad.*

El procedimiento de inspección se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa en cumplimiento de los planes periódicos de inspección, o bien como consecuencia de una orden superior adoptada en el marco de las actuaciones previas o de desarrollo de un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada o de un procedimiento sancionador.

Artículo 116. *Ejercicio de la actividad.*

Todo personal funcionario público en el ejercicio de la actividad inspectora gozará de la protección y facultades previstas en la normativa vigente y se le dotará de la correspondiente acreditación, que exhibirá en el ejercicio de sus funciones, con carácter previo al inicio de estas.

Artículo 117. *Funciones.*

La inspección de función social de la vivienda tendrá las siguientes funciones:

a) Velar y comprobar el efectivo cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia función social de la vivienda.

b) Investigar situaciones de falta de uso residencial o desocupación de inmuebles destinados a vivienda.

c) Comprobar el correcto cumplimiento de las medidas de fomento o acuerdos de intermediación aprobados, así como el adecuado destino de las ayudas o subvenciones concedidas en el marco de los mismos.

d) Verificar los hechos descritos en las denuncias y comunicaciones de irregularidades que se reciban.

e) Inspeccionar el desarrollo de las funciones atribuidas a los agentes inmobiliarios colaboradores.

f) Evacuar los informes que le sean solicitados.

g) Cualesquiera otras actuaciones de investigación, averiguación, comprobación e inspección que le sean encomendadas.

Artículo 118. *Facultades.*

En el ejercicio de sus funciones, la inspección en materia de función social de la vivienda estará facultada para:

a) Acceder a edificios, cuyo uso principal sea residencial, a viviendas, de uso residencial, y a los establecimientos de los agentes inmobiliarios colaboradores, pudiendo solicitar la información y documentación necesaria para el adecuado cumplimiento de su función. Cuando se interese el acceso a una vivienda que tenga la condición efectiva de domicilio, se deberá disponer de la autorización de la persona propietaria o de la persona titular del derecho de uso si esta fuese distinta a aquella y, de no obtenerse, se podrá requerir la oportuna autorización judicial.

b) Hacerse acompañar, en las visitas de inspección, por las personas interesadas, personal técnico especializado, peritos, así como cualquier otro que resulte necesario para el desarrollo de la actividad.

c) Practicar cualquier diligencia de investigación, comprobación y prueba que considere necesarias para determinar el cumplimiento normativo o de aquellas medidas de fomento o acuerdos de intermediación que se hubieran adoptado.

Artículo 119. *Deberes de la inspección.*

1. La actuación inspectora será confidencial, debiendo el personal inspector cumplir con el deber de secreto respecto de aquellas actuaciones de las que esté conociendo o haya conocido.

2. En el ejercicio de sus funciones, sin merma de su autoridad y del cumplimiento de sus deberes, la inspección guardará con las personas administradas el debido respeto y deferencia, mostrándoles la documentación acreditativa que le identifique, informándoles del motivo de sus actuaciones y de los derechos y deberes que les asisten.

CAPÍTULO III

De la documentación de las actuaciones inspectoras

Artículo 120. *Documentación.*

Las actuaciones de la inspección se documentarán en actas, diligencias, comunicaciones e informes, teniendo la naturaleza de documentos públicos administrativos.

Artículo 121. *Actas de inspección.*

1. Los resultados de la función inspectora se reflejarán en un acta que tendrá naturaleza de documento público. Los hechos y circunstancias reflejados en la misma que hayan sido constatados por el personal inspector gozarán de presunción de veracidad, salvo prueba en contrario.

2. En las actas de inspección se podrá constatar la existencia de hechos que pudieran ser constitutivos de incumplimiento o de infracción, comprobar la certeza de aquellos previamente denunciados o conocidos o acreditar la veracidad de hechos controvertidos en un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada o en procedimiento sancionador. En todo caso, el acta deberá expresar, al menos, lo siguiente:

– Relación de actuaciones llevadas a cabo.
– Lugar fecha y hora en que tuvo lugar cada una de las actuaciones.
– Personal al servicio de la administración que realizó la actuación inspectora.
– Resultado obtenido en cada una de las actuaciones, con expresión de si se estiman indicios de incumplimiento normativo o de infracción.

3. El acta de inspección será levantada en presencia de la persona interesada o de su representante cuando hayan intervenido en la actuación, quienes podrán manifestar las alegaciones o precisiones estimen convenientes para su defensa, las cuales deberán quedar recogidas en la misma. También deberán estar presentes los peritos, personal técnico o testigos que hayan participado en la actuación.

4. Las actas tendrán que ser firmadas por la inspección actuante y en los casos en que la persona o personas interesadas hubieran participado, por estas. Si existiese negativa por las anteriores personas a firmar el acta, se hará constar dicha negativa, así como los motivos manifestados si los hubiese, mediante la oportuna diligencia.

La firma del acta levantada acreditará únicamente el conocimiento de su contenido, sin que pueda deducirse la aceptación del mismo por la persona interesada.

Cuando hayan participado en la actuación peritos, personal técnico o testigos, estos deberán firmar el acta.

5. El acta de inspección se extenderá por duplicado, correspondiendo un ejemplar al órgano actuante, otro a la dirección general con competencia en materia de función social de la vivienda a los efectos, en su caso, de la iniciación del correspondiente procedimiento declarativo de vivienda deshabitada o procedimiento sancionador.

En los casos en que haya intervenido la persona interesada, el acta se extenderá por triplicado a los efectos de facilitarle también una copia de la misma.

CAPÍTULO III

De la planificación de la inspección de vivienda

Artículo 122. *Planes periódicos de inspección.*

1. La dirección general competente en materia de función social de la vivienda aprobará anualmente un plan periódico de inspección que determinará, al menos, las actuaciones concretas a desarrollar y los ámbitos prioritarios de las mismas.

2. Los planes periódicos de inspección se dirigirán a la investigación individualizada de situaciones concretas de desocupación, de posibles infracciones o de circunstancias de ámbito general que resulten de interés para determinar la acción de la Generalitat en el ejercicio de las potestades de inspección.

Artículo 123. *Contenido de los planes.*

En los planes de inspección se determinarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

a) Ámbito geográfico de la actuación, pudiendo dotar de preferencia a las Áreas de Necesidad de Vivienda (ANHA).
b) Tipología de las viviendas objeto de inspección.
c) Colectivos prioritarios.
c) Objeto material, contenido y finalidad de la inspección.
d) Duración temporal del plan, con indicación, en su caso, de las fechas de inicio y terminación.

Artículo 124. *Memorias de ejecución.*

Al finalizar cada año y dentro de los seis meses siguientes se elaborará memoria comprensiva del resultado del plan.

TÍTULO IV

Del procedimiento sancionador por incumplimiento de la función social de la vivienda

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 125. *Régimen jurídico.*

1. El ejercicio de la potestad sancionadora en materia de incumplimiento de la función social de la vivienda se ajustará, en todo caso, a los principios establecidos en la Ley del régimen jurídico de las administraciones públicas.

2. Los procedimientos sancionadores se regirán por lo dispuesto en la legislación reguladora de la función social de la vivienda y las disposiciones del presente título. En lo no previsto, resultará de aplicación lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 126. *Concepto de infracción.*

A los efectos de la presente disposición, son infracciones administrativas las acciones u omisiones que impliquen la falta de cumplimiento, en sus propios términos, de cualesquiera de las obligaciones, medidas o acuerdos adoptados en materia de función social de la vivienda, en los términos tipificados en la ley.

Artículo 127. *Personas responsables.*

1. La responsabilidad por la comisión de las infracciones previstas en materia de función social de la vivienda se regirá por lo previsto en su legislación sectorial y, en lo no previsto en cuanto a su determinación, por las disposiciones de este decreto.

2. En los casos en que el cumplimiento de una obligación en materia de función social de la vivienda corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de manera solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando el cumplimiento de una obligación corresponda a distintas personas, físicas o jurídicas, individualmente por razón de su condición de gran tenedor, los sujetos obligados responderán de manera individual, aun cuando exista identidad objetiva en la obligación por referirse a una misma vivienda o grupo de viviendas.

Artículo 128. *Graduación de las sanciones.*

1. En la graduación de las sanciones a imponer se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada; para ello se tendrán en cuenta cada una de las siguientes variables:

a) El grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras o la existencia de intencionalidad.

b) La naturaleza y cuantía del perjuicio causado, directa o indirectamente.

c) El coste económico del restablecimiento de la situación alterada y su viabilidad.

d) La reincidencia, por comisión, en el término de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

e) El enriquecimiento injusto obtenido por la comisión del hecho.

f) La reparación de los daños y perjuicios ocasionados.

2. En todo caso, la sanción que se imponga a cada responsable será de cuantía tal que la comisión de la infracción no resulte más ventajosa para el infractor que el cumplimiento de la normativa infringida. Esta regla tendrá como único límite la calificación de la infracción.

3. En caso de infracciones continuadas, y a efectos de modular la sanción, se tendrán en cuenta la cantidad de viviendas afectadas y la duración de la infracción.

Artículo 129. *Concurrencia de infracciones.*

1. A la persona responsable de dos o más infracciones se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.

2. En los casos en que la infracción o infracciones, por su propia naturaleza, afecten a varias viviendas, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la comisión de una infracción origine necesariamente la comisión de otra u otras, únicamente se impondrá la sanción aparejada a la infracción más graves de las cometidas.

4. La realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejante precepto administrativo, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión, será sancionable como infracción continuada. En estos casos, se sancionará la infracción más grave de las cometidas en su mitad superior.

Artículo 130. *Compatibilidad de sanción y resarcimiento.*

Las sanciones a las que se refiere este título son compatibles con las responsabilidades administrativas que se deriven de la comisión de una infracción para cada infractor, pudiéndose exigir la reposición de la situación alterada a su estado originario, así como la indemnización por los daños y perjuicios causados. Las citadas exigencias podrán ser acumuladas al procedimiento sancionador y resueltas por el órgano al que corresponda el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 131. *Medidas complementarias.*

Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que correspondan, podrá imponerse a las personas responsables las medidas complementarias previstas en la Ley y, en particular, aquellas destinadas a reponer la legalidad incumplida.

Artículo 132. *Concurrencia con el orden jurisdiccional penal.*

1. En cualquier momento del procedimiento sancionador en que los órganos competentes tengan conocimiento de la existencia de un procedimiento penal o estimen que los hechos objeto del procedimiento pudieran ser constitutivos de delito, suspenderán la tramitación del procedimiento sancionador.

En estos casos, los órganos competentes pondrán en conocimiento del órgano judicial competente o el Ministerio Fiscal, según proceda, los hechos objeto del procedimiento sancionador, así como la suspensión del mismo, solicitando remitan información sobre las actuaciones adoptadas o que se adopten en relación con dichos hechos.

2. Recibida la información requerida, cuando esta confirme la previa existencia o bien el inicio de una causa penal, corresponderá al órgano competente examinar si estima que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la infracción penal que pudiera corresponder a los efectos de mantener o alzar la suspensión acordada del procedimiento sancionador.

De no existir la citada identidad o en los casos en que la información recibida confirme la no existencia de ilícito penal, los órganos competentes alzarán la suspensión acordada y continuarán el procedimiento sancionador con arreglo a los hechos que los Tribunales hayan declarado probados.

3. La administración revisará de oficio las resoluciones administrativas fundamentadas en hechos contradictorios con los declarados probados en la resolución penal, de acuerdo con las normas que regulen los procedimientos de revisión de oficio.

4. En el supuesto de que se haya estimado la existencia de identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la infracción penal, cuando recaiga sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento judicial se acordará, según proceda, bien el archivo o bien la continuación del procedimiento sancionador.

5. Durante el tiempo en que estuviera en suspenso el procedimiento sancionador por los motivos señalados en este artículo se entenderá interrumpido tanto el plazo de prescripción de la infracción como de caducidad del propio procedimiento sancionador.

Artículo 133. *Acumulación.*

1. En el caso de que el órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento sancionador, cualquiera que haya sido su forma de iniciación, estime la concurrencia de varias presuntas infracciones, deberá acumular en un solo procedimiento las correspondientes a una misma materia, entendiendo por tales las infracciones en materia de vivienda y función social de la vivienda.

2. No procederá la acumulación en los casos en que las presuntas infracciones no guarden identidad sustancial o íntima conexión.

Artículo 134. *Prescripción y archivo de las actuaciones.*

1. Las infracciones y sanciones prescribirán en los plazos establecidos en la legislación reguladora de la función social de la vivienda. No prescribirán aquellas infracciones que supongan una conducta de carácter permanente en tanto que las personas responsables de los hechos no cesen en su comisión.

2. Cuando de las actuaciones previas se concluya que ha prescrito la infracción, el órgano competente acordará la no procedencia de iniciar el procedimiento sancionador. Igualmente, si iniciado el procedimiento se concluyera, en cualquier momento, que ha prescrito la infracción, el órgano competente resolverá la conclusión del procedimiento, con archivo de las actuaciones. En ambos casos, el acuerdo o la resolución adoptados se notificarán a las personas interesadas.

Artículo 135. *Caducidad.*

1. Los expedientes sancionadores en materia de incumplimiento de la función social de la vivienda caducarán si, una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la incoación, no se ha dictado y notificado resolución expresa a la persona o personas interesadas. La caducidad del procedimiento no impedirá incoar un nuevo expediente si aún no se ha producido la prescripción de la infracción.

2. El plazo establecido en el apartado anterior quedará interrumpido en los supuestos de remisión de las actuaciones al órgano judicial competente o Ministerio Fiscal, reanudándose su computo a partir de la fecha en que se dicte sentencia firme o resolución que ponga fin al procedimiento. De igual modo, quedará interrumpido en los supuestos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si procede.

Artículo 136. *Destino de los ingresos procedentes de sanciones.*

Los ingresos procedentes de las sanciones tendrán carácter finalista y serán destinados a actuaciones en materia de vivienda.

CAPÍTULO II

Del procedimiento sancionador

Sección 1.ª Actuaciones previas e iniciación del procedimiento

Artículo 137. *Información y actuaciones previas.*

1. Con anterioridad a la iniciación del procedimiento, la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda podrá abrir un periodo de información o realizar actuaciones previas con objeto de determinar, con carácter preliminar, si concurren circunstancias que justifiquen tal iniciación. En particular, estas actuaciones se orientarán a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, la identificación de la persona o personas que pudieran resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurran en unos y otros.

2. Las actuaciones previas serán realizadas por los órganos competentes en materia de investigación, averiguación e inspección de conformidad con lo dispuesto en el título III de este decreto y, en defecto de estos, por el personal funcionario público de cualquier

administración pública a quien el órgano competente encomiende expresamente el ejercicio de dichas labores.

Artículo 138. *Órgano competente para la iniciación.*

Será competente para la iniciación de los expedientes sancionadores la persona titular de la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda, quien designará, en el acuerdo de iniciación, a la persona instructora y, en su caso, secretaria.

Artículo 139. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento sancionador se iniciará siempre de oficio por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de un acta de inspección, orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

2. El acta de inspección, la orden superior, la petición razonada y el escrito de denuncia deberán contener los hechos presuntamente constitutivos de infracción, el lugar y la fecha, fechas o periodo de tiempo de su acaecimiento y, cuando sea posible, la identificación de las personas presuntamente responsables, así como cualquier otra circunstancia relevante. Adicionalmente, deberá especificarse la tipificación de los hechos presuntamente constitutivos de infracción en el acta de inspección, la orden y la petición y los datos de identificación de la persona o personas denunciantes y su firma en el escrito de denuncia.

Artículo 140. *Denuncia.*

1. A los efectos previstos en el presente título, se entenderá por denuncia el acto por el que cualquier persona, en cumplimiento o no de una obligación legal, pone en conocimiento de un órgano administrativo la existencia de hechos presuntamente constitutivos de infracción administrativa por el incumplimiento de la función social de la vivienda.

2. No se tramitarán las denuncias anónimas, las que se refieran a hechos ajenos a las materias objeto de regulación en este decreto, las que manifiestamente carezcan de fundamento o resulten ininteligibles, ni las que resulten coincidentes con asuntos de que conozca un órgano jurisdiccional.

3. La persona denunciante no tendrá la consideración de persona interesada en el procedimiento por la mera presentación de la denuncia, ni tendrá derecho a que le sea notificada la decisión de iniciación o de no iniciación del procedimiento sancionador, sin perjuicio de la condición de persona interesada o derecho de notificación que le pueda corresponder de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 141. *Acuerdo de iniciación.*

1. El acuerdo de iniciación de los procedimientos sancionadores se formalizará con el contenido mínimo siguiente:

a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.

b) Los hechos expuestos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.

c) El nombramiento e identificación de la persona instructora y, en su caso, de la persona secretaria del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de las mismas.

d) Indicación del órgano competente para la resolución del expediente y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 145.

e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que se puedan adoptar durante el mismo, de conformidad con el artículo siguiente.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio.

2. El acuerdo de iniciación se comunicará a la persona instructora, con traslado de cuantas actuaciones existan hasta entonces, y se notificará a las personas interesadas, entendiendo en todo caso por tal a la persona o personas inculpadas.

En la notificación se advertirá a las personas interesadas que, de no efectuar alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación del procedimiento, este podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Artículo 142. *Medidas provisionales.*

Iniciado el procedimiento, con el objeto de asegurar la eficacia de la resolución, o bien antes de su iniciación, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados, podrán adoptarse motivadamente medidas provisionales en los términos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

Sección 2.ª Instrucción

Artículo 143. *Alegaciones.*

1. Notificado el acuerdo de inicio, las personas interesadas dispondrán de un plazo de diez días para formular alegaciones y para aportar o proponer las pruebas que estimen convenientes. En la notificación de la iniciación del procedimiento se indicará a las personas interesadas dicho plazo.

2. Cursada la notificación a que se refiere el apartado anterior, la persona instructora del procedimiento realizará de oficio cuantas actuaciones resulten necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los hechos, recabando los datos e informaciones que sean relevantes para determinar, en su caso, la existencia de responsabilidades susceptibles de sanción.

3. En los casos en que, como consecuencia de la instrucción del procedimiento, resulte modificada la determinación inicial de los hechos, de su posible calificación, de las sanciones imponibles o de las responsabilidades susceptibles de sanción, se notificará todo ello a la persona inculpada en la propuesta de resolución.

4. Del mismo modo, si apareciesen presuntas personas responsables de los hechos que no constaren en su iniciación como consecuencia de la instrucción, el órgano competente para la incoación del procedimiento las incluirá en el mismo, formalizando dicho acuerdo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141.

Artículo 144. *Prueba.*

1. Recibidas las alegaciones o transcurrido el plazo señalado en el artículo anterior, el órgano instructor podrá acordar la apertura de un período de prueba por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La persona instructora únicamente podrá rechazar aquellas pruebas que, por su relación con los hechos, con las restantes pruebas propuestas o documentos que obren en la causa, no puedan alterar la resolución final a favor del presunto responsable, debiendo motivarse en tales supuestos las razones en que se fundamenta aquella improcedencia o innecesaridad de la prueba propuesta.

3. La práctica de las pruebas que el órgano instructor estime pertinentes se realizará de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Cuando la prueba consista en la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo, y se podrá suspender en el transcurso del plazo máximo para resolver el procedimiento por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a las personas interesadas, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser notificada a las mismas.

5. Los hechos constatados por la inspección, a la que se reconoce la condición de autoridad, y que se formalicen en documento público, observando los requisitos legales pertinentes, tendrán valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que puedan aportar las personas inculpadas en defensa de sus derechos o intereses.

6. Cuando la valoración de las pruebas practicadas pueda constituir el fundamento básico de la decisión que se adopte en el procedimiento, por ser pieza imprescindible para la evaluación de los hechos, deberá incluirse en la propuesta de resolución.

7. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien alegue el correspondiente hecho y se practicará por ella misma o él mismo o a su costa, realizándose de acuerdo con lo previsto para el procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Sección 3.ª De la finalización del procedimiento

Artículo 145. *Terminación del procedimiento.*

1. En los casos en que la instrucción concluya la inexistencia de infracción o responsabilidad, el órgano instructor podrá resolver la finalización del procedimiento, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de la propuesta de resolución.

2. De igual manera, iniciado un procedimiento sancionador, si la persona infractora reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

3. El pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, también implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

4. En los supuestos previstos en el apartado segundo y tercero de este artículo, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará una reducción del 25 % sobre el importe de la sanción propuesta. La reducción deberá estar determinada en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

Artículo 146. *Propuesta de resolución.*

1. Concluida, en su caso, la prueba, el órgano instructor del procedimiento formulará propuesta de resolución en la que se fijarán de forma motivada los hechos que se consideren probados y su exacta calificación jurídica, se determinará la infracción que, en su caso, aquellos constituyan, la persona o personas responsables y la sanción que se proponga, la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, así como las medidas provisionales que, en su caso, se hubieran adoptado.

2. En los casos en que la instrucción concluya la inexistencia de infracción o responsabilidad y el órgano instructor no haga uso de su facultad de resolver la finalización del procedimiento, la propuesta de resolución declarará dichas circunstancias.

Artículo 147. *Trámite de audiencia.*

1. La propuesta de resolución se notificará a las personas interesadas, indicándoles la puesta de manifiesto del expediente. A la notificación se acompañará una relación de los documentos obrantes en el expediente, a fin de que las personas interesadas puedan obtener las copias de los que estimen convenientes, concediéndoseles un plazo de diez días para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que estimen pertinentes ante el instructor del procedimiento.

2. Salvo en el supuesto contemplado por el artículo 141.2, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por las personas interesadas.

3. La propuesta de resolución y, en su caso, las alegaciones formuladas a la misma, se elevarán inmediatamente al órgano competente para resolver el procedimiento, junto con todos los documentos, alegaciones e informaciones que obren en el mismo.

Artículo 148. *Actuaciones complementarias.*

1. Con carácter previo a dictar resolución, el órgano competente para resolver podrá decidir, mediante acuerdo motivado, la realización de las actuaciones complementarias

indispensables para resolver el procedimiento. No tendrán la consideración de actuaciones complementarias los informes que preceden inmediatamente a la resolución final del procedimiento.

2. El acuerdo de realización de actuaciones complementarias se notificará a las personas interesadas, concediéndoseles un plazo de siete días para formular las alegaciones que tengan por pertinentes. Las actuaciones complementarias deberán practicarse en un plazo no superior a quince días. El plazo para resolver el procedimiento quedará suspendido hasta la terminación de las actuaciones complementarias.

Artículo 149. *Resolución.*

1. El órgano competente dictará resolución en el plazo de quince días desde la recepción de la propuesta de resolución y los documentos, alegaciones e informaciones obrantes en el procedimiento, salvo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, acuerde la práctica de actuaciones complementarias.

2. La resolución será motivada y decidirá todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas y aquellas otras derivadas del procedimiento.

3. Además de expresar los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos; las resoluciones de los procedimientos sancionadores, incluirán la valoración de las pruebas practicadas, especialmente de aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, fijarán los hechos que se estiman probados y su exacta calificación jurídica y, en su caso, la persona o personas responsables, la infracción o infracciones cometidas y la sanción o sanciones que se imponen, o bien la declaración de no existencia de infracción o responsabilidad.

4. En la resolución no se podrán aceptar hechos nuevos o distintos de los determinados en la fase instructora, salvo los que resulten, en su caso, de las actuaciones complementarias, con independencia de su diferente valoración jurídica. No obstante, cuando el órgano competente para resolver considere que la infracción o sanción revisten mayor gravedad que la determinada en la propuesta de resolución, se notificará a la persona inculpada para que aporte cuantas alegaciones estime convenientes en el plazo de quince días.

5. Las resoluciones se notificarán a las personas interesadas. Si el procedimiento se hubiese iniciado como consecuencia de orden superior o petición razonada, la resolución se comunicará al órgano administrativo autor de aquella.

6. Si transcurridos seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, no se hubiese dictado y notificado resolución expresa se producirá la caducidad, sin perjuicio de las posibles interrupciones de su cómputo por la suspensión del procedimiento a que se refiere el artículo 132, por causas imputables a las personas interesadas o por cualquier otra prevista en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en la ley.

Artículo 150. *Competencia para resolver.*

El órgano competente para la imposición de las sanciones por el incumplimiento de la función social de la vivienda es la persona titular de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda.

Artículo 151. *Inscripción en el Libro Registro de Sanciones.*

1. La dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda anotará las sanciones administrativas impuestas por las infracciones a la normativa reguladora de la función social de la vivienda en el Libro Registro de Sanciones.

2. En dicha anotación se hará constar, como mínimo, la identidad de la persona sancionada, el precepto aplicado, la sanción impuesta y si la misma ha adquirido firmeza en vía administrativa o contencioso administrativa.

3. Las anotaciones se cancelarán de oficio o a petición de la persona interesada cuando hayan trascurrido los siguientes plazos:

a) dos años desde su total cumplimiento o prescripción, en el caso de infracciones graves.

b) tres años desde su total cumplimiento o prescripción, en el caso de infracciones muy graves.

4. El acceso a la información contenida en el Libro Registro de Sanciones se realizará en los términos previstos la legislación reguladora de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno dentro de los límites establecidos en la normativa reguladora de protección de datos.

Artículo 152. *Recursos.*

1. Las resoluciones sancionadoras no agotan la vía administrativa y frente a las mismas cabrá recurso de alzada ante el superior jerárquico en la forma y plazos previstos en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

2. Cuando la persona infractora sancionada recurra la resolución adoptada, las resoluciones del recurso de alzada, así como, en su caso, las de los procedimientos de revisión de oficio que se interpongan no podrán suponer la imposición de sanciones más graves para la persona sancionada.

3. En el supuesto señalado en el apartado anterior, las resoluciones podrán adoptar las medidas cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sean ejecutivas. Las mencionadas medidas podrán consistir en la adopción de cualquiera de las ya previstas en la ley o en el mantenimiento de las que ya se hubieran adoptado durante el procedimiento.

Sección 4.ª De la ejecución de resoluciones

Artículo 153. *Ejecución forzosa.*

1. Son ejecutivas las resoluciones sancionadoras que pongan fin a la vía administrativa, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la Ley, o cuando la Constitución o la ley exijan la intervención de un órgano judicial.

Ponen fin a la vía administrativa las resoluciones del recurso de alzada que, en su caso, se haya interpuesto o las dictadas por la persona titular de la dirección general competente en materia de función social de la vivienda cuando haya transcurrido el plazo para la interposición de dicho recurso de alzada sin que se haya producido.

2. La ejecución de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores podrá realizarse mediante la aplicación de cualquiera de las medidas de ejecución forzosa previstas en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

3. Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y, en todo caso, compatibles con estas.

Artículo 154. *Competencia para la ejecución.*

Es competente para la ejecución de la resolución sancionadora el órgano que hubiera acordado la iniciación del procedimiento.

Disposición adicional primera. *Limitación de la renta máxima de alquiler.*

Se faculta a la persona titular de la conselleria con competencias en materia de vivienda para que mediante resolución publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana pueda aprobar, modificar y actualizar la limitación de la renta máxima de alquiler que se establece en el artículo 94 de este decreto, pudiendo adaptar dicha limitación a las especiales condiciones de cada municipio.

Disposición adicional segunda. *Actualización de importes.*

Las cuantías del seguro de responsabilidad civil y de la póliza de caución exigidas para el reconocimiento de la condición de Agente Inmobiliario Colaborador, así como el nivel de ingresos exigido para la participación en cada una de las medidas de fomento previstas en el título II podrán ser actualizados por resolución de la persona titular de la conselleria con

competencias en materia de vivienda publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Disposición adicional tercera. *Distintivo de inscripción en el directorio de agente inmobiliario colaborador.*

Se faculta a la persona titular de la conselleria con competencias en materia de vivienda para que mediante resolución publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana pueda aprobar, modificar y actualizar las características relativas al contenido, dimensiones, color, tipo de letra y, en su caso, ilustración del distintivo de inscripción en el directorio de agente inmobiliario colaborador (Distintivo DAIC) a los efectos previstos en este decreto.

Disposición adicional cuarta. *Modelos normalizados.*

Se faculta a la persona titular de la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda para que mediante resolución pueda aprobar, modificar y actualizar los formularios y modelos normalizados previstos en este decreto.

Disposición adicional quinta. *Creación del Libro Registro de Sanciones.*

Se crea el Libro Registro de Sanciones como registro de titularidad pública, naturaleza administrativa y carácter autonómico que se residencia en la conselleria con competencia en materia de vivienda.

El Registro se conformará informáticamente y funcionará exclusivamente a través de medios electrónicos, con el soporte de la aplicación informática creada al efecto, la cual deberá ser plenamente interoperable, de modo que se garantice su compatibilidad informática e interconexión, así como la transmisión telemática de los asientos registrales con el Registro de Viviendas Deshabitadas.

La dirección general competente en materia de función social de la vivienda será la responsable de la gestión y el mantenimiento actualizado de los datos contenidos en el Registro.

Serán objeto de inscripción en el mismo las sanciones administrativas impuestas en materia de función social de la vivienda.

Disposición adicional sexta. *Protección de datos de carácter personal.*

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

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

2. La subsecretaría de la conselleria responsable de las actividades de tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en las citadas actividades, garantizará:

a) La aplicación de los principios de protección de datos regulados en la normativa sobre protección de datos personales.

b) El cumplimiento con el deber de información de conformidad con la normativa sobre protección de datos personales con todas aquellas personas interesadas cuyos datos sean objeto de tratamiento de las actividades reguladas en esta orden.

c) La adopción de medidas de índole técnica y organizativa que sean necesarias y apropiadas para garantizar un nivel de seguridad adecuado al riesgo, asegurando, en todo caso, la confidencialidad, seguridad e integridad de los datos, así como las conducentes a hacer efectivas las garantías, obligaciones y derechos reconocidos en el régimen jurídico de protección de datos. Estas medidas se corresponderán con las establecidas por el Esquema Nacional de Seguridad.

3. Las personas afectadas por las distintas actividades de tratamiento, podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación y supresión de datos, así como de limitación u oposición del tratamiento, cuando proceda, ante la conselleria competente en materia de vivienda.

4. Las comunicaciones de datos que se realicen como consecuencia de la colaboración entre administraciones públicas se realizarán con fundamento en la legislación reguladora de la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Cualquier otro acceso o comunicación deberá fundamentarse en los supuestos previstos en el régimen jurídico de acceso a la información pública y protección de datos.

Disposición adicional séptima. *Modificación de la cuantía de las sanciones previstas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.*

Se modifica la cuantía de las sanciones previstas en el artículo 34 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, conforme a la habilitación prevista en la disposición final segunda de la citada ley. El precepto queda redactado en los siguientes términos:

> **«Artículo 34.** *Sanciones.*
>
> 1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como graves serán sancionadas con multa de 10.000,00 hasta 350.000,00 euros.
> 2. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior como muy graves serán sancionadas con multa de 350.001,00 hasta 950.000,00 euros.
> 3. Los ingresos procedentes de las sanciones tendrán carácter finalista y, por tanto, serán destinados a actuaciones en materia de vivienda».

Disposición transitoria primera. *Comunicaciones semestrales de grandes tenedores.*

Hasta la habilitación de un trámite específico en la Sede electrónica de la Generalitat, las comunicaciones semestrales que realicen los grandes tenedores en cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley se realizarán a través de la solicitud general de iniciación y tramitación telemática de procedimientos de la Conselleria con competencias en materia de vivienda (Trámite Z). La comunicación deberá ir acompañada de cuantos anexos resulten necesarios a fin de facilitar toda la información requerida en este decreto.

Disposición transitoria segunda. *Reconocimiento de la condición de agente inmobiliario colaborador.*

Hasta la habilitación de un trámite específico en la Sede electrónica de la Generalitat, las solicitudes que realicen las personas que reúnan las condiciones exigidas en la normativa vigente para ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria en la Comunitat Valenciana, así como las restantes exigidas en este decreto, con el objeto de que les sea reconocida la condición de agente inmobiliario colaborador, se realizarán a través de la solicitud general de iniciación y tramitación telemática de procedimientos de la Conselleria con competencias en materia de vivienda (Trámite Z). La solicitud deberá ir acompañada de cuantos anexos resulten necesarios a fin de facilitar toda la información requerida en este decreto para el reconocimiento de dicha condición.

Disposición transitoria tercera. *Registro Provisional de Viviendas deshabitadas.*

En tanto no esté creado el Registro de Viviendas Deshabitadas, se habilitará un Registro Provisional para el seguimiento y control de las viviendas declaradas deshabitadas, adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda y responsabilizándose de su gestión y mantenimiento la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda.

Disposición transitoria cuarta. *Libro Registro Provisional de Sanciones.*

En tanto no esté creado el Libro Registro de Sanciones, se habilitará un Libro Registro Provisional para el seguimiento y control de las viviendas declaradas deshabitadas, adscrito a la conselleria competente en materia de vivienda y responsabilizándose de su gestión y mantenimiento la dirección general con competencias en materia de función social de la vivienda.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto.

2. A partir de la entrada en vigor del capítulo I del título II de este decreto queda derogada expresamente la Orden 15/2010, de 30 de julio, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula la Red Alquila.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las normas necesarias para el desarrollo de este decreto.

Las referencias al indicador público de la renta de efectos múltiples, que pasan a tener rango orden, podrán ser modificadas, revisados y actualizados mediante orden de la persona titular de la Conselleria competente en materia de vivienda.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

No obstante, las previsiones del capítulo I del título II relativas a la intermediación en materia de alquiler de vivienda entrarán en vigor a partir del 1 de marzo de 2022, a excepción del contenido de la sección segunda relativo a los agentes inmobiliarios colaboradores, que entrará en vigor de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

§ 8

Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 6131, de 27 de octubre de 2009
Última modificación: 3 de mayo de 2011
Referencia: DOGV-r-2009-90255

PREÁMBULO

I

El acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada constituye un derecho de carácter social de todos los españoles; así se establece en el artículo 47 de la Constitución Española y se recoge en el artículo 16 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

Uno de los objetivos de la política de vivienda de la Generalitat son las actuaciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de vivienda, tal y como dispone la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

El Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, estableciendo una exhaustiva regulación de las actuaciones protegidas de rehabilitación, que en la práctica ha venido a constatar la necesidad de su reconsideración atendiendo a criterios de mayor claridad, concisión y objetividad, que posibiliten una mayor flexibilidad y eficacia en la compatibilidad con las actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios y viviendas, y especialmente las que se refieren a ámbitos urbanos de rehabilitación y las modalidades de intervención en éstos, conforme establecen los Planes de Vivienda, tanto estatales como de la Generalitat.

Se considera necesario la elaboración de un nuevo texto normativo, claro, conciso y flexible, que repercuta favorablemente en la gestión eficaz de las actuaciones de rehabilitación.

Así, se ha realizado una amplia tarea de concreción y simplificación, y se han suprimido, en el presente texto normativo con respecto a su antecesor Reglamento de Rehabilitación, aquellos aspectos más específicos del ámbito competencial de la regulación urbanística, como era el título IV relativo a la intervención urbanística en la rehabilitación, y el título VI que regulaba la rehabilitación del parque público de viviendas de la Generalitat, en tanto que requieren reglamentación propia.

Asimismo, y con relación al procedimiento administrativo, se ha aprobado la Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas establecidas por los Planes de Vivienda estatales y autonómicos.

En este sentido, parece más adecuado disponer de una mayor claridad de los instrumentos normativos; así los Planes de Vivienda regulan las medidas de financiación, la

citada Orden de tramitación regula los aspectos procedimentales para el reconocimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas, mientras que la presente norma debe ser la que regule la rehabilitación desde una perspectiva directamente relacionada con el desarrollo de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, que permita la concreción de un marco amplio, al tiempo que flexible y compatible con los diferentes planes y medidas de financiación, con una clara vocación de estabilidad.

En consecuencia, el presente reglamento responde a los siguientes criterios y objetivos:

1. Concretar la regulación técnica y normativa de la rehabilitación de edificios y viviendas, así como las actuaciones protegibles.

2. La concreción de las modalidades de promotor de la rehabilitación, en especial de la figura del ente gestor de actuaciones de rehabilitación, en edificios y ámbitos urbanos.

3. Impulsar el conocimiento del estado de conservación de los edificios, como requisito previo a las actuaciones de rehabilitación protegidas, armonizándolo con la exigencia urbanística de la inspección técnica de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

4. La exigencia de coherencia técnica de las actuaciones de rehabilitación protegida basada en el estado de conservación de los edificios y las actuaciones a realizar en consecuencia.

5. La definición de los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, que contemplan actuaciones más intensas y específicas de rehabilitación, así como otras actuaciones protegibles que se puedan llevar a término en los mismos.

II

Por el presente Decreto, que consta de un artículo único, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales, se aprueba el nuevo Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, atendiendo a los objetivos señalados, y se estructura en un título preliminar y dos títulos divididos en capítulos.

El título preliminar establece el objeto y el ámbito de aplicación del presente reglamento.

El título I regula la rehabilitación de edificios y viviendas, y se estructura en cuatro capítulos que regulan los conceptos generales en materia de rehabilitación de edificios y viviendas, las actuaciones de rehabilitación susceptibles de ser protegidas, el presupuesto protegido, los sujetos de la rehabilitación, el informe sobre el estado de conservación del edificio, la coherencia de las actuaciones, el Plan de Intervención Rehabilitadora, y el procedimiento administrativo.

El título II regula los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, fijando su concepto, la forma de acceso a la financiación regulada por los Planes de Vivienda y el procedimiento administrativo, así como los criterios generales y condiciones de los ámbitos.

Por ello, atendiendo al artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, que atribuye a la Generalitat competencia exclusiva en materia de vivienda, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley del Consell, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 23 de octubre de 2009,

DECRETO

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.*

Mediante el presente Decreto se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, cuyo texto figura como anexo del presente Decreto.

Disposición adicional primera. *Normas de desarrollo y suscripción de Convenios.*

Se autoriza al conseller competente en materia de vivienda para dictar las normas precisas para el desarrollo y aplicación del Reglamento que se aprueba, así como para establecer los criterios, acuerdos y Convenios con otras Administraciones Públicas, con los

organismos públicos, agencias y demás entidades de derecho público con personalidad jurídica propia, vinculadas o dependientes de cualquiera de las Administraciones Públicas, las universidades públicas y colegios profesionales, y, singularmente, con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, centros de gestión catastral y cooperación tributaria, colegios oficiales de registradores y notarios, colegios oficiales de arquitectos técnicos y aparejadores.

Disposición adicional segunda. *Medidas excepcionales.*

A propuesta de la Dirección General competente en materia de vivienda, y siempre sobre la base de los informes técnicos que correspondan, el conseller competente en dicha materia, mediante Resolución expresa y motivada, podrá adoptar medidas excepcionales cuando las especiales circunstancias de carácter social o razones de urgencia que afecten a los edificios de viviendas así lo requieran, y que afecten a la rehabilitación de los edificios de viviendas, a las viviendas y/o a sus ocupantes.

Disposición adicional tercera. *Instrucciones de tramitación.*

Por Orden del conseller competente en materia de vivienda se regulará el procedimiento para la presentación, tramitación y obtención de la calificación de actuación protegible en materia de rehabilitación, así como el procedimiento de pago de las ayudas económicas previstas en el Plan de Vivienda vigente.

Disposición adicional cuarta. *Publicidad de las actuaciones de rehabilitación.*

Es preceptiva la colocación de carteles informativos y placas identificativas en el emplazamiento del ámbito de rehabilitación y renovación urbana, así como en actuaciones de rehabilitación en elementos comunes.

Mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda se regulará el modelo de cartel, las características, el procedimiento y contenido de los carteles informativos relativos a las actuaciones de rehabilitación tanto dentro como fuera de ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.

Disposición adicional quinta.

1. En base al artículo 207 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y al artículo 34 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, relativos a la inspección periódica de construcciones o de edificios de viviendas catalogadas o de antigüedad superior a los 50 años, se establece como procedimiento de referencia para la elaboración de las citadas inspecciones el establecido para el informe de conservación del edificio.

2. Este procedimiento tendrá carácter subsidiario, cuando no exista regulación específica de la administración competente.

Disposición transitoria única. *Aplicación retroactiva.*

El Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas que se aprueba será de aplicación a todos los expedientes que no estén finalizados en el momento de entrada en vigor de dicho Reglamento, salvo que sea menos beneficioso que la normativa aplicable.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, salvo el título VI «La rehabilitación del parque público de viviendas de la Generalitat» y la disposición adicional segunda del citado Decreto, que quedan vigentes.

Quedan derogadas cuantas disposiciones autonómicas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas, de igual o inferior rango, y en el ámbito de la Comunitat Valenciana, se opongan a lo regulado por este decreto.

Disposición final primera. *Supletoriedad de la normativa estatal.*

La normativa estatal sobre rehabilitación de edificios y viviendas, y disposiciones complementarias, tendrá carácter supletorio de la legislación valenciana de la vivienda, sin perjuicio de la aplicación de los Planes estatales de Vivienda que tengan la naturaleza de legislación básica, o medidas singulares de financiación.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

ANEXO

Reglamento de rehabilitación de edificios y viviendas

TÍTULO PRELIMINAR

Disposición general

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente reglamento tiene por objeto establecer el marco normativo de la rehabilitación protegida, dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.
2. Su ámbito de aplicación alcanza a las bases, criterios y requisitos de las medidas de financiación de los Planes de Vivienda de la Generalitat, compatible con los Planes de Vivienda estatales.
3. Las condiciones y requisitos establecidos en este Reglamento se aplican sin perjuicio de lo previsto en los Planes de Vivienda.
4. Por Orden del conseller competente en materia de vivienda se regula el procedimiento administrativo para el acceso a las medidas de financiación.

TÍTULO I

La rehabilitación de edificios y viviendas

CAPÍTULO I

Conceptos generales de la rehabilitación

Artículo 2. *Concepto de rehabilitación de edificios y viviendas.*

Se entiende por rehabilitación de viviendas y edificio de viviendas, las actuaciones definidas en el presente reglamento tendentes a la recuperación y rehabilitación del parque residencial, de forma que sus condiciones y prestaciones cumplan con la legislación vigente en materia de vivienda y edificación, y guarden coherencia con el estado de conservación del edificio.

Artículo 3. *Actuaciones protegibles.*

1. Se consideran actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de edificios y viviendas aquéllas que sean calificadas o reconocidas como tales por la Generalitat, y cumplan los criterios y condiciones establecidos en este Reglamento, y que, atendiendo al procedimiento administrativo, cumplan los requisitos establecidos para acogerse a los Planes de Vivienda.
2. En desarrollo de lo establecido por el artículo 37 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, se establecen como

actuaciones protegidas de rehabilitación de edificios y viviendas susceptibles de ayudas las siguientes:

a) La rehabilitación de los elementos comunes, o rehabilitación parcial del edificio, cuando se interviene en una o varias partes del edificio con efectos sobre las viviendas y sus ocupantes.

b) La rehabilitación de los elementos privativos o rehabilitación puntual, cuando se realizan intervenciones en una vivienda, afectando sólo a sus ocupantes y no al resto del edificio.

c) La inspección de los edificios para conocer su estado de conservación, con carácter previo a las intervenciones de rehabilitación que se planteen en sus elementos comunes.

d) Podrán considerarse como actuaciones protegidas de rehabilitación, las relativas a la rehabilitación o restitución de elementos de edificios de viviendas que gocen de protección patrimonial y sea preceptiva su conservación conforme a la normativa urbanística, y en su caso, se encuentren incluidos en algún tipo de ámbito de rehabilitación urbana.

Artículo 4. *Actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes.*

De conformidad con los artículos 2 y 3, las actuaciones de rehabilitación en los elementos comunes de edificios de viviendas podrán referirse a:

1. Intervenciones para rehabilitar deficiencias relativas a la funcionalidad, en relación con:

a) Adecuación al uso y funciones previstas:

1.º Deficiencias constructivas respecto a la seguridad de uso.
2.º Deficiencias en fachadas debidas a su deterioro.
3.º Deficiencias en cubiertas debidas a su deterioro, sin afectar a elementos estructurales.

b) Mejora de las condiciones de accesibilidad y movilidad en el edificio y supresión de barreras arquitectónicas.

1.º Instalación de ascensor en edificio de viviendas.
2.º Renovación o adaptación de ascensor a la normativa vigente, o a las necesidades de persona con discapacidad motora, sensorial o con movilidad reducida.
3.º Actuaciones de rehabilitación e instalación de medios suficientes que garanticen un itinerario practicable desde la calle a las viviendas en función de las condiciones del edificio.

c) Adecuada dotación y mejora en las instalaciones del edificio.

En función de la coherencia técnica de las actuaciones, las actuaciones podrán referirse a la mejora y adecuación de las instalaciones de:

1.º Saneamiento y evacuación de aguas pluviales.
2.º Abastecimiento de agua.
3.º Electricidad y centralización de cuadros y contadores.
4.º Gas canalizado y, en su caso, implantación de las instalaciones del edificio.
5.º Telecomunicaciones.
6.º Seguridad en caso de incendio y obras de adaptación exigidas por la protección contra incendios como consecuencia de la intervención de rehabilitación.

2. Intervenciones relativas a la seguridad en relación con:

a) La seguridad estructural por patologías en elementos estructurales: cimentación, soportes, vigas, forjados, relacionados con la resistencia mecánica, estabilidad del edificio y funcionalidad, que afectan a la resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.

b) La seguridad en caso de incendio, respecto a la adecuación a las condiciones exigibles relativas al desalojo del edificio y acceso de equipos de rescate.

c) La seguridad de utilización, para garantizar que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente.

3. Intervenciones para rehabilitar deficiencias relativas a la habitabilidad y a la reducción de impactos ambientales en relación con:

a) La higiene, salud y protección del medio ambiente, condiciones de salubridad y estanqueidad.

b) La protección contra el ruido.

c) Intervenciones relativas a la mejora de la eficiencia energética en los edificios de viviendas.

1.º Medidas pasivas que reduzcan la demanda energética de los edificios, como son las mejoras en la envolvente térmica del edificio (cubiertas y fachadas), mediante un incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías de los huecos, la protección y control solar.

2.º Medidas activas que reduzcan el consumo energético de los edificios, como son la instalación de equipos y sistemas para la obtención de agua caliente sanitaria, energía eléctrica u otros sistemas energéticos, basados en la utilización de energías renovables o bien que favorezcan la reducción de la emisión de gases CO_2 al ambiente.

Artículo 5. *Actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos.*

La rehabilitación de los elementos privativos o puntuales viene referida a la que se lleva a cabo en una vivienda y no afecta al resto del edificio. Comprende todas aquellas actuaciones susceptibles de ser protegidas referidas a:

1. Actuaciones de mejora y adaptación de la vivienda a las necesidades de personas con discapacidad motora, sensorial o con movilidad reducida, conforme a la normativa de diseño y calidad de viviendas.

2. Actuaciones de adecuación de las instalaciones de la vivienda a la normativa vigente, con la finalidad de garantizar el correcto funcionamiento y mejora de las mismas: electricidad, saneamiento y fontanería, extracción de humos y ventilación, gas para cocina y agua caliente sanitaria, y sistemas de calefacción que atiendan a criterios de eficiencia energética.

3. Actuaciones de mejora de la eficiencia energética en las viviendas, mediante medidas pasivas que reduzcan la demanda energética a través de un incremento del aislamiento térmico, de la sustitución de carpinterías de los huecos, la protección y control solar.

Artículo 6. *Presupuesto protegible.*

1. Se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, el coste real de aquéllas, determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos por proyecto y dirección de obra y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

En actuaciones de rehabilitación en las que intervenga promotor o ente gestor público, se podrán incluir en el presupuesto protegible los gastos de gestión, hasta un límite del 2% del presupuesto protegido, y siempre que se justifique suficientemente y se contemple en los Planes de Vivienda.

2. Cuando las actuaciones de rehabilitación tengan por objeto la adecuación estructural en edificios con patologías estructurales, se podrá incluir en el presupuesto protegible, además, el coste de los estudios y ensayos de diagnóstico del estado de la estructura, así como el coste de las medidas de seguridad adoptadas, en su caso, con anterioridad a la calificación de las actuaciones.

En este caso, y cuando la situación de los edificios requiera el realojo temporal, total o parcial de sus ocupantes para llevar a cabo las intervenciones, se podrán incluir los costes del mismo en el presupuesto, hasta el límite establecido para el presupuesto protegido por los Planes de Vivienda.

3. El presupuesto de las actuaciones de rehabilitación deberá contemplar los costes de las obras conforme a los tipos de intervenciones señalados en los artículos 4 y 5, y, en su caso, de conformidad con los Planes de Vivienda y el procedimiento de tramitación establecido.

Artículo 7. *Presupuesto protegido en la rehabilitación de edificios de viviendas.*

1. El presupuesto protegido es un presupuesto limitado que se establece a los efectos de determinar la cuantía, en su caso máxima, que servirá de referente para el cálculo de las ayudas contempladas por los Planes de Vivienda.

2. En la rehabilitación de edificios y viviendas, el presupuesto protegido máximo será el resultado de multiplicar la suma de las superficies útiles máximas por vivienda o local por el módulo en euros por metro cuadrado que se fije en los Planes de Vivienda.

3. Cuando de una rehabilitación estructural o funcional se deriven necesariamente obras en los elementos privativos de las viviendas, podrá incluirse estrictamente el coste de éstas en el presupuesto protegido de la rehabilitación de los elementos comunes.

CAPÍTULO II

Agentes que intervienen en la rehabilitación. Limitaciones a las actuaciones protegidas

Artículo 8. *Promotor de la rehabilitación. Beneficiarios.*

1. Tendrá la consideración de promotor de las actuaciones de rehabilitación cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, ya sea usuaria o no de las viviendas, que individual o colectivamente decida, impulse, programe y financie, con recursos propios o ajenos, las obras de rehabilitación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, de conformidad con lo establecido en los artículos 7, 37 y 38 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

2. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en los Planes de Vivienda podrán ser beneficiarios de las ayudas establecidas en los mismos.

3. A los efectos de acogerse a las medidas de financiación establecidas por los Planes de Vivienda, se consideran:

a) Como ayudas objetivas las que se establezcan por actuaciones destinadas a la rehabilitación de los elementos comunes y cuyos beneficiarios puedan ser las comunidades de propietarios.

b) Como ayudas subjetivas las que se establezcan con carácter personal, en función de los niveles de ingresos familiares, en la parte proporcional que corresponda a la vivienda por la rehabilitación de elementos comunes, y/o por la rehabilitación de los elementos privativos de la vivienda.

Artículo 9. *Comunidades de propietarios.*

1. Las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, pueden ser promotoras de la rehabilitación de los elementos comunes de un edificio.

Asimismo, podrán actuar como promotor de la rehabilitación de elementos comunes del edificio las comunidades que, ajustándose a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, no hubiesen otorgado título constitutivo de la propiedad horizontal y reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, siempre que la configuración real del inmueble responda a la escritura pública de propiedad del edificio aportada por la comunidad, a fin de proceder al cálculo del presupuesto protegido y calificar la actuación.

2. El reparto de las ayudas de las actuaciones protegidas de rehabilitación se realizará en función de la cuota de participación atribuida a cada piso o local, conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

No obstante, la cuota de participación atribuida, conforme a la citada Ley, podrá variarse por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, lo que se tendrá en cuenta para el reparto de las ayudas que correspondan.

3. Se podrán asimilar a las comunidades de propietarios, los propietarios de edificios que se encuentren destinados a alquiler y lleven a término actuaciones de rehabilitación de

elementos comunes, de conformidad con las medidas de financiación establecidas por los planes de vivienda.

Artículo 10. *Ente gestor de las actuaciones de rehabilitación. Promotor público subsidiario.*

1. En actuaciones de rehabilitación de edificios donde se acredite o aprecie especiales circunstancias de carácter social o valor patrimonial, la administración Local o autonómica, o sus empresas públicas, podrá actuar directamente, o como ente gestor público, en nombre de los propietarios y/o usuarios de las viviendas o de la comunidad de propietarios, como promotores subsidiarios de las actuaciones.

En este caso, la comunidad de propietarios afectada, mediante los correspondientes acuerdos, deberá ceder la potestad de actuación a favor del promotor público subsidiario, así como el derecho a percibir la subvención, siendo éste el gestor y perceptor de las subvenciones correspondientes, y beneficiaria de las mismas la comunidad de propietarios afectada.

2. El ente gestor tendrá la condición de entidad colaboradora y coordinadora de las actuaciones de rehabilitación, siéndole de aplicación el régimen jurídico establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, cuando así se establezca en las bases reguladoras de la subvención, o colabore en la gestión de la subvención.

Artículo 11. *Limitaciones al uso y cesión de las viviendas rehabilitadas.*

1. El destino de las viviendas rehabilitadas para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento será el de residencia habitual y permanente del propietario, del inquilino o usuario por cualquier título, que al menos será de cinco años a contar desde la calificación definitiva de la actuación, salvo que los Planes de Vivienda establezcan un plazo distinto.

2. Las viviendas rehabilitadas por las que se hayan percibido ayudas económicas no podrán ser objeto de transmisión de dominio intervivos, total o parcialmente, por ningún título, durante el plazo de diez años a partir de la fecha de calificación definitiva, a menos que se reintegre la totalidad del importe percibido incrementado en los intereses legales, salvo aquellos supuestos recogidos en la normativa relativa a adquisición de viviendas con protección pública.

3. Cuando el importe de las ayudas percibidas por rehabilitación supere la cuantía que determinen, en su caso, los Planes de Vivienda, se deberá proceder a la inscripción registral de la limitación de cesión de las viviendas rehabilitadas por un plazo de diez años.

CAPÍTULO III

Exigencias técnicas en la rehabilitación de edificios y viviendas

Sección primera. Evaluación del estado de conservación del edificio

Artículo 12. *Informe sobre el estado de conservación de edificios.*

1. El informe sobre el estado de conservación de edificios consiste en un documento técnico que recoge la información relativa a la situación general de los elementos comunes del edificio, con el fin de evaluar y establecer las actuaciones de rehabilitación a realizar, las prioridades de intervención y, en su caso, la necesidad de otros informes complementarios sobre el edificio.

2. El informe sobre el estado de conservación de edificios surtirá los efectos de inspección técnica a los efectos del cumplimiento de la exigencia de la inspección técnica regulada por la legislación urbanística.

3. En ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, cuando así se acuerde entre el Ayuntamiento y la Dirección General competente en materia de vivienda, se podrá realizar el informe sobre el estado de conservación del edificio como inspección técnica a los efectos de la legislación urbanística, sin necesidad de iniciar expediente de rehabilitación, pudiendo acogerse, en su caso, a las medidas de financiación reguladas por los Planes de Vivienda, o que se establezcan en el Convenio correspondiente.

A estos efectos, los Ayuntamientos y la Conselleria competente en materia de vivienda podrán adoptar los acuerdos para el desarrollo de las inspecciones técnicas en las condiciones que se establezcan y que, en su caso, regule el conseller competente en materia de vivienda.

Artículo 13. *Aplicación y preceptividad del informe.*

1. El informe se establece como requisito imprescindible y obligatorio con carácter previo a la calificación provisional de las actuaciones de rehabilitación en edificio de viviendas, para determinar la necesidad de las mismas y evaluar su coherencia con el estado de la edificación, surtiendo los efectos de inspección previa, al inicio de las obras.

2. Se exceptúa la obligación de realizar el informe sobre el estado de conservación del edificio cuando se trate de rehabilitación integral del edificio y rehabilitación en elementos privativos.

3. El informe sobre el estado de conservación del edificio, a los efectos de acceder a la protección de las actuaciones de rehabilitación, tiene una vigencia máxima de cinco años desde la realización del mismo, salvo disposición contraria establecida en los planes de vivienda.

Artículo 14. *Realización del informe.*

1. El informe se realizará por titulados competentes en materia de edificación residencial, conforme con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2. El informe de conservación del edificio será encargado directamente por los promotores de la rehabilitación que impulsen las actuaciones.

3. Los planes de vivienda podrán regular sistemas de ayudas para la financiación del informe sobre el estado de conservación del edificio.

Artículo 15. *Informe complementario.*

1. Si como consecuencia o simultáneamente a la realización del informe de conservación del edificio se dedujeran, por parte del técnico redactor del mismo, indicios de riesgo estructural, éste deberá realizar un informe de inspección y evaluación preliminar de la estructura del edificio, que en el caso de estructuras de hormigón se realizará conforme al documento reconocido DRB 04/06.

2. Dicho informe podrá ser subvencionado conforme a los planes de vivienda y en las condiciones que se regulen.

Sección segunda. Coherencia de las actuaciones

Artículo 16. *Informe de coherencia.*

1. El informe de coherencia es el documento que reconoce la viabilidad de la intervención rehabilitadora a los efectos de su calificación como actuación protegida, en relación con el informe sobre el estado de conservación del edificio.

2. El informe de coherencia será siempre preceptivo y previo a la calificación provisional de las actuaciones de rehabilitación.

Deberá acreditar que en el proyecto o memoria de la intervención de rehabilitación, conforme a las actuaciones y obras que se prevén, se adoptan las medidas necesarias para el cumplimiento de los criterios técnicos de coherencia establecidos en este Reglamento.

3. El informe de coherencia podrá ser emitido:

a) En todo caso, por personal adscrito al órgano administrativo dependiente de la Conselleria competente en materia de vivienda.

b) Por la administración local en ámbitos de rehabilitación urbana, cuando así se determine y se haya acordado entre el Ayuntamiento y la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 17. *Criterios técnicos de coherencia.*

Con la finalidad de garantizar la coherencia técnica y constructiva con el estado del edificio y con las restantes obras que pudieran realizarse, las actuaciones de rehabilitación, para su calificación como protegidas, deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

1. Las obras utilizarán soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas originales y propias del edificio y su entorno.
2. En las actuaciones de rehabilitación relacionadas con los requisitos de funcionalidad del edificio se exigirá que, previa o simultáneamente, se haya alcanzado el cumplimiento de los requisitos de seguridad, especialmente los referidos a la seguridad estructural.
3. En las actuaciones de rehabilitación relacionadas con los requisitos relativos a la habitabilidad se exigirá que, previa o simultáneamente, se hayan adoptado las medidas para el cumplimiento de los requisitos relativos a la seguridad y funcionalidad del edificio.
4. En las actuaciones de rehabilitación en las viviendas deberán tenerse en cuenta las condiciones del edificio respecto a los requisitos de seguridad estructural, funcional y de habitabilidad.

Artículo 18. *Condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación para su calificación como protegidas.*

1. Las condiciones generales de la vivienda o edificio de viviendas para obtener la calificación de actuación protegida son:

a) La antigüedad del edificio o vivienda.

Los Planes de Vivienda fijarán la antigüedad mínima exigible, que no será aplicable cuando se trate de obras para garantizar la accesibilidad física y la eliminación de barreras arquitectónicas.

b) Destino de las viviendas.

Es requisito necesario que las actuaciones de rehabilitación, para ser protegidas, se lleven a cabo en viviendas que se destinen a residencia habitual y permanente.

En edificios de viviendas, tal circunstancia se acreditará mediante el informe de empadronamiento de un porcentaje mínimo del 70% de las viviendas, salvo que los Planes de Vivienda, a los efectos de financiación, establezcan otro criterio.

c) Condiciones del edificio de viviendas.

Se considera edificio de viviendas o de uso residencial cuando al menos un 50 por 100 de la superficie útil, sobre rasante, resultante de las obras de rehabilitación, sea destinada a vivienda.

d) Actuaciones de rehabilitación protegida anteriores.

Es condición necesaria que hayan transcurrido, al menos, diez años desde la fecha del otorgamiento de la última calificación definitiva de rehabilitación, salvo que se realicen obras de accesibilidad, o se regulen condiciones especiales en los Planes de Vivienda.

e) Aseguramiento de los edificios de viviendas.

Conforme al artículo 30 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, la comunidad de propietarios deberá suscribir un contrato de seguro para los elementos comunes de todo el edificio contra el riesgo de incendios y por daños a terceros, que deberá acreditar, en cualquier caso, antes de la obtención de la calificación definitiva.

2. Las condiciones generales respecto a las obras de rehabilitación son:

a) Planeamiento urbanístico.

Las obras se ajustarán al planeamiento urbanístico vigente y estarán en condiciones de obtener la licencia municipal de edificación que deberá ser aportada, en todo caso, con anterioridad a su calificación definitiva.

b) Inicio de las obras.

Las obras de rehabilitación que cuenten con la oportuna licencia urbanística se podrán iniciar, bajo la responsabilidad del promotor de las actuaciones, tras la solicitud de inicio del expediente y acreditada la realización de la inspección previa del edificio por el técnico redactor del informe de conservación del edificio.

c) Adecuación final de las obras.

Una vez finalizadas las obras de rehabilitación, se comprobará, por técnico competente, que las obras se adecuan al proyecto y a la documentación inicial o sus modificados, y a la correspondiente licencia municipal de edificación que sirvió de base para obtener la calificación provisional o sus modificados, sin perjuicio de la responsabilidad correspondiente a la dirección facultativa de las obras.

d) Criterios de economía, eficiencia y adaptación al ambiente.

Las soluciones empleadas en la rehabilitación de edificios y viviendas obedecerán a criterios de economía y eficiencia y se atendrán a las exigencias de adaptación al ambiente de los edificios, y si fuera el caso la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, de conformidad con la legislación urbanística.

Artículo 19. *Supuestos específicos para actuaciones de rehabilitación protegida.*

Se contemplan los siguientes supuestos específicos de rehabilitación:

1. Con carácter general se excluye la demolición completa de la fachada, salvo las recayentes a patio.
2. Vaciado total.

Las obras de rehabilitación excluirán el vaciado total, considerando como tal cuando las obras suponen la reconstrucción de más del 50 por 100 de la superficie construida resultante del edificio, excluida la cubierta. En este caso, se podrá asimilar a la categoría de rehabilitación integral.

En este supuesto, podrán acogerse a los Planes de Vivienda como actuaciones de rehabilitación protegidas, las relativas a la rehabilitación o restitución de elementos de edificios de viviendas que gocen de protección patrimonial y sea preceptiva su conservación conforme a la normativa urbanística y, en su caso, se encuentren incluidos en algún tipo de ámbito de rehabilitación urbana. En este caso, el coste correspondiente al mantenimiento de fachada se asimilará al presupuesto protegido, y se computará como máximo el 15% del presupuesto protegido por vivienda que fijen los Planes de Vivienda.

3. Ampliación de la superficie de la vivienda.

Se permitirá una ampliación de la superficie de la vivienda o edificio unifamiliar hasta un máximo del 50% de la superficie existente de la vivienda, y hasta un límite de 120 metros cuadrados de superficie útil total de la vivienda resultante, con independencia de las limitaciones establecidas a los efectos de la determinación del presupuesto protegido.

Sección tercera. El Plan de Intervención Rehabilitadora

Artículo 20. *El Plan de Intervención Rehabilitadora.*

1. El Plan de Intervención Rehabilitadora es el documento mediante el cual el promotor de las actuaciones de rehabilitación establece la programación de las mismas en un edificio o conjunto de edificios, atendiendo a criterios técnicos, económicos y de planificación de las actuaciones que se prevean.
2. El Plan de Intervención Rehabilitadora será preceptivo en las actuaciones de rehabilitación que se refieran a conjuntos de edificios de viviendas que se incluyan en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, con el fin de programar las previsiones de pagos en función del ritmo de obra ejecutada y justificada.
3. En cualquier caso, el Plan de Intervención Rehabilitadora será exigible con carácter previo a la calificación provisional, a requerimiento de la Dirección General competente en

materia de vivienda, cuando la complejidad de las actuaciones de rehabilitación en los edificios aconseje su necesaria planificación en orden a las previsiones económicas.

Artículo 21. *Contenido del Plan de Intervención Rehabilitadora.*

1. El Plan de Intervención Rehabilitadora deberá relacionar las fases en las que se van a realizar las obras de rehabilitación y/o reurbanización, y para cada una de ellas:

a) Su identificación.
b) El número de edificios y viviendas afectados.
c) El coste previsto de los trabajos a realizar.
d) La fecha prevista de la solicitud de calificación provisional.
e) La fecha prevista de la calificación definitiva.
f) Las fechas previstas de las fases de ejecución de obras y sus certificaciones.

2. El Plan de Intervención Rehabilitadora deberá contener información gráfica que ayude a la identificación y localización de los edificios afectados por cada una de las mencionadas fases.

Artículo 22. *Aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora.*

La Dirección General competente en materia de vivienda resolverá la aprobación del Plan de Intervención Rehabilitadora, que posibilitará el otorgamiento de la calificación provisional de las actuaciones de rehabilitación previstas.

CAPÍTULO IV

El procedimiento administrativo para las actuaciones de rehabilitación protegida de edificios y viviendas

Artículo 23. *Generalidades del procedimiento de rehabilitación.*

1. Los expedientes de actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas que soliciten acogerse los Planes de Vivienda se tramitarán con sujeción a las normas contenidas en el presente reglamento, en la correspondiente Orden de tramitación del conseller competente en materia de vivienda, y en su defecto a las disposiciones generales sobre procedimientos administrativos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El procedimiento para la calificación de las actuaciones y el acceso a la financiación se iniciará a instancias del promotor interesado, mediante solicitud en modelo normalizado de la calificación provisional y, en su caso, con la solicitud de ayudas al informe sobre el estado de conservación de edificios.

3. La concesión de la calificación provisional conlleva la comunicación previa de las ayudas y la posibilidad de iniciar las obras de rehabilitación. Concluidas las obras, se deberá solicitar la calificación definitiva y financiación de las actuaciones, y resueltas las mismas se procederá al reconocimiento de las ayudas.

4. Las resoluciones administrativas de calificación de las actuaciones y de acceso a la financiación de las medidas de los Planes de Vivienda corresponden a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda.

Las resoluciones relativas a informes complementarios al informe sobre el estado de conservación serán resueltas por la unidad responsable en materia de calidad de la edificación de la Dirección General competente en materia de vivienda, salvo disposición en contrario mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda.

Sección primera. Calificación de las actuaciones

Artículo 24. *Calificación de las actuaciones.*

La calificación de rehabilitación es requisito necesario para que los promotores de las actuaciones de rehabilitación obtengan los beneficios regulados por los Planes de Vivienda, y cualesquiera otros que tengan por objeto la financiación de las actuaciones de

rehabilitación, siempre que se atienda a las condiciones reguladas en este Reglamento y las contempladas en la normativa de desarrollo.

Artículo 25. *Calificación provisional.*

La calificación provisional es un acto administrativo por el que se reconoce:

a) La protección de las actuaciones de rehabilitación propuestas, siempre que las obras previstas se adecuen documentalmente a los supuestos previstos en la normativa correspondiente.

b) La determinación del presupuesto protegido de las mismas a los efectos de su consideración como base para la determinación de las ayudas económicas.

c) Con carácter provisional, las ayudas que pudieran corresponder de conformidad con los planes de vivienda.

Artículo 26. *Modificación de la calificación provisional.*

Otorgada la calificación provisional, podrá ser modificada, por una sola vez, en los siguientes supuestos:

1. Los que puedan determinar los Planes de Vivienda, en los supuestos de cambio de modalidad de protección prevista en los citados Planes.

2. Los derivados de reformados de proyecto debidamente autorizados por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Con anterioridad a la concesión de la calificación definitiva, los promotores podrán solicitar reformados del proyecto que sirvió de base para la expedición de la calificación provisional, siempre que cumpla con la normativa de aplicación pertinente.

3. Por ampliación del presupuesto protegido aprobado en la calificación provisional de rehabilitación, siempre que se justifique y con anterioridad a la solicitud de calificación definitiva.

4. También podrá ser modificada la calificación provisional cuando se produzcan cambios de titularidad o prórrogas del plazo de ejecución de las obras.

Artículo 27. *Plazo de ejecución de las actuaciones de rehabilitación y prórroga.*

1. Los promotores de actuaciones de rehabilitación dispondrán de un plazo general de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, para finalizar las obras y presentar la solicitud de la calificación definitiva.

2. El periodo de ejecución podrá prorrogarse por el órgano competente, mediando justa causa, por un plazo que no exceda de la tercera parte del plazo establecido.

Las prórrogas del plazo de ejecución de obras serán autorizadas por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda, siempre que se solicite por el promotor de las actuaciones con anterioridad a la finalización del plazo inicialmente previsto para realizar las obras.

Artículo 28. *Calificación definitiva.*

1. Terminadas las obras, el promotor lo comunicará al órgano competente, y solicitará la calificación definitiva de las actuaciones.

2. La calificación definitiva es un acto de la administración competente en materia de vivienda por el que se reconoce que las obras se han ejecutado y se ajustan a las actuaciones aprobadas en la calificación provisional o sus modificaciones aprobadas, y mediante el cual se fija el presupuesto definitivo de las obras.

Para ello se llevará a cabo una inspección, una vez terminadas las obras, que tendrá por objeto supervisar que la obra ejecutada se ajusta a las condiciones del proyecto o documentación complementaria que sean susceptibles de una inspección ocular. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad correspondiente de la dirección facultativa de la obra.

Sección segunda. Financiación de las actuaciones

Artículo 29. *Concepto y solicitud.*

1. Se considera financiación, sin perjuicio de la denominación que adopte, el conjunto de medidas establecidas o convenidas por las Administraciones competentes que contribuyan con apoyo económico a la rehabilitación de las actuaciones protegidas en materia de vivienda, reguladas en los Planes de Vivienda.

2. La financiación de las actuaciones de rehabilitación se solicita, con carácter general, de manera simultánea a la calificación de las actuaciones de rehabilitación, sin perjuicio de las particularidades procedimentales que se establezcan mediante la normativa correspondiente.

Artículo 30. *Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas.*

1. Las resoluciones administrativas que califiquen cada una de las actuaciones amparadas por las medidas de financiación establecidas por los Planes de Vivienda posibilitarán el derecho a la financiación prevista en los mismos, en el marco de las actuaciones protegidas que prevean dentro de los objetivos fijados en los Convenios sobre actuaciones de vivienda que se formalicen entre las Administraciones públicas competentes y, en su caso, con las entidades de crédito públicas y privadas.

2. Las resoluciones, como mínimo, contendrán la identificación de la actuación de rehabilitación protegida y su beneficiario, así como los extremos que se exijan en la Orden de tramitación que promulgue el conseller competente en materia de vivienda.

3. Los Planes de Vivienda definirán las modalidades de financiación para actuaciones de rehabilitación, estableciendo los requisitos, objetivos o subjetivos, que sean necesarios para la protección de las actuaciones y el acceso a las distintas modalidades de financiación.

Artículo 31. *Resolución de financiación cualificada.*

La resolución de financiación cualificada es la comunicación, con carácter provisional, de la cuantía de las ayudas que corresponda conforme a los Planes de Vivienda, que queda condicionada al cumplimiento de las condiciones y a la ejecución de las obras de rehabilitación.

Artículo 32. *Resolución de reconocimiento de subvenciones y pago.*

1. La resolución de reconocimiento de subvenciones es el documento mediante el cual, concedida la calificación definitiva de las actuaciones rehabilitación, se reconoce el derecho a la subvención.

2. Resuelto el reconocimiento de las subvenciones correspondientes, se procederá al pago de las mismas.

Artículo 33. *Límite presupuestario.*

1. La concesión de la financiación de Planes de Vivienda quedará limitada por el agotamiento de los recursos financieros destinados a la misma.

En este sentido, el número de actuaciones protegidas se adecuará a los objetivos previstos en los Convenios Marco suscritos entre la Generalitat y otras Administraciones para el desarrollo de los Planes de Vivienda.

2. El número de las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat se ajustará a sus límites y determinaciones, y al cumplimiento de los requisitos presupuestarios exigidos, y se efectuarán con cargo al programa correspondiente de la Conselleria competente en materia de vivienda, cuyo titular dictará las Órdenes que garanticen el cumplimiento de este extremo.

TÍTULO II

Actuaciones de rehabilitación y renovación en ámbitos urbanos

CAPÍTULO I

Conceptos generales

Artículo 34. *Ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.*

1. La rehabilitación urbana, conforme al artículo 36 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, viene referida a la recuperación de la ciudad existente en cuanto a la mejora de los entornos urbanos y la rehabilitación o renovación de los edificios de viviendas existentes en los ámbitos urbanos que se delimiten.

2. Las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana se llevarán a cabo en los ámbitos de mayor vulnerabilidad social y urbanística, con edificios cuyo estado de conservación aconseje intervenciones de rehabilitación o sustitución, en núcleos y/o centros históricos, y barrios o áreas periféricas de las ciudades.

Artículo 35. *Actuaciones protegibles en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.*

1. Son actuaciones susceptibles de protección las que respondan a lo dispuesto en el título I de este Reglamento y se incluyan en un ámbito de rehabilitación o renovación urbana.

2. La intervención en equipamientos comunitarios primarios dentro de ámbitos urbanos, entendiendo como la reurbanización de espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del ámbito donde se requiera adoptar medidas para incentivar la rehabilitación.

En su caso, podrán incluir la rehabilitación de edificios públicos o privados con especial carácter patrimonial, social y arquitectónico, de conformidad con las medidas de financiación que establezcan los Planes de Vivienda.

Artículo 36. *Agentes que intervienen en la rehabilitación y renovación urbana.*

1. La iniciativa para formular la promoción de la intervención en ámbitos de rehabilitación o renovación urbana corresponde a la administración Local y/o Autonómica, y/o a entes gestores públicos que así procedan por encomienda o acuerdo de los órganos de la administración.

2. Las agentes que intervienen en ámbitos de rehabilitación urbanas en la rehabilitación de edificios y viviendas son los señalados en el título I, capítulo II, de este Reglamento y están sometidos a las limitaciones contempladas en el mismo.

3. Específicamente en los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana es de aplicación inmediata la figura del ente gestor -público - promotor subsidiario regulada en el artículo 10 de este Reglamento.

Artículo 37. *Acceso a la financiación de las actuaciones protegidas en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.*

1. Para acogerse a las ayudas establecidas por las medidas de financiación reguladas en los Planes de Vivienda en ámbitos urbanos será necesaria la previa declaración de los mismos mediante resolución de la Dirección General competente en materia de vivienda o, en su caso, acuerdo con el Ministerio competente en materia de vivienda.

2. La declaración posibilita la calificación de las actuaciones protegibles de rehabilitación de viviendas o de urbanización o reurbanización, atendiendo a los criterios regulados en la correspondiente Orden de tramitación del conseller competente en materia de vivienda, y a lo dispuesto en este Reglamento para el procedimiento de resolución de las actuaciones protegibles.

3. Cuando el promotor de las actuaciones de rehabilitación en ámbitos de rehabilitación y renovación urbana proceda como ente gestor promotor público subsidiario en las condiciones establecidas en el título I, capítulo II, de este Reglamento, se podrá acceder a las medidas de financiación en función del porcentaje de obra ejecutada de conformidad con

las condiciones determinadas en la declaración o acuerdo respecto al ámbito urbano y su programación.

CAPÍTULO II

Procedimiento administrativo

Artículo 38. *Procedimiento para la declaración de ámbitos de rehabilitación y renovación urbana.*

1. El procedimiento para la declaración de ámbito de rehabilitación o renovación urbana se establece mediante Orden del conseller competente en materia de vivienda, y se deberá acreditar, como mínimo:

a) La memoria-programa de las actuaciones, que constituye el documento básico para la planificación y programación de éstas, los compromisos presupuestarios de la administración solicitante y los plazos concretos para su ejecución, siendo necesaria su cumplimentación.

b) El grado de compromiso que adopte el Ayuntamiento solicitante o que se pueda acordar entre la Dirección General competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento con carácter previo para la declaración de ámbito, y en relación con las medidas de carácter urbanístico en aras a la efectividad de las acciones establecidas por la legislación vigente, bien sea relativo al deber de conservación y rehabilitación de inmuebles, al régimen de edificación o rehabilitación forzosa, así como lo referente al carácter finalista del patrimonio público de suelo y las ordenanzas municipales reguladoras para las ayudas a la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

c) La instrumentación del apoyo a la información y gestión en la tramitación de las ayudas se realizará mediante oficina gestora, en las condiciones que se determinen en la normativa de desarrollo del presente reglamento.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda realizará una declaración previa del ámbito, condicionada a la formalización, en su caso, del acuerdo o Convenio con el Ministerio competente en vivienda, que posibilitará el acceso a la financiación.

Artículo 39. *Procedimiento para actuaciones de rehabilitación de equipamientos.*

1. En actuaciones de rehabilitación de equipamientos, la Dirección General competente en materia de vivienda, previamente a la concesión de la calificación provisional, informará sobre la viabilidad de la actuación de conformidad con la programación del ámbito aprobado.

2. La calificación de la actuación conlleva el reconocimiento de las subvenciones, en los términos contemplados mediante la Orden de tramitación del conseller competente en materia de vivienda.

3. A los efectos del cálculo de la subvención, el presupuesto protegido quedará definido por el coste real de las actuaciones, y con los límites que se establezcan en los Planes de Vivienda.

CAPÍTULO III

Ámbitos de rehabilitación urbana

Artículo 40. *Concepto de ámbitos de rehabilitación urbana.*

1. Son ámbitos de rehabilitación urbana aquellos que se delimiten con la finalidad de abordar actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas y mejora de su entorno.

2. El ámbito de rehabilitación urbana podrá referirse al delimitado por planeamiento urbanístico, o bien porque se trate de una zona que requiera de especial protección urbana en atención a sus condiciones sociales, patrimoniales, históricas, ambientales o a conjuntos o grupos de edificios de viviendas con necesidades específicas de rehabilitación por razones de interés social, patrimonial o arquitectónico, de conformidad con lo que, a tales efectos, se prevea en los Planes de Vivienda.

3. Tendrán la consideración de ámbitos de rehabilitación urbana, a los efectos de acogerse a las medidas de financiación específicas de los Planes de Vivienda, los edificios de viviendas incluidos en centros históricos, núcleos urbanos y entornos declarados como Bienes de Interés Cultural, y que cuenten con Plan Especial aprobado, conforme a la legislación del patrimonio.

Artículo 41. *Declaración de ámbitos de rehabilitación urbana.*

1. La declaración de ámbito de rehabilitación urbana corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda, previa solicitud del promotor de las intervenciones.

2. Para la declaración de ámbito de rehabilitación urbana se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Que responda a las políticas públicas de mejora urbana que incluyan proyectos urbanos de adecuación del equipamiento primario -espacios libres, viales e infraestructuras al servicio del área-, incluyendo preceptivamente las medidas y compromisos para la rehabilitación de edificios y viviendas.

b) Que se encuentren en zonas degradadas con marcado interés social.

c) Que sean zonas predominantemente de primera residencia.

d) Que tengan un valor histórico significativo, urbanístico, arquitectónico, ambiental, o patrimonialmente reconocido.

e) Que se disponga de un planeamiento adecuado para la realización de las actuaciones de renovación urbana, ordenanzas específicas de apoyo y ayudas complementarias a dichas actuaciones.

f) Que existan, o estén en tramitación, acuerdos o Convenios con otras Administraciones Públicas para llevar a cabo las actuaciones incluidas en el ámbito.

g) Que concurran otras circunstancias de carácter social que aconsejen una actuación renovadora.

h) Que la mayoría de los edificios de su ámbito presenten importantes deficiencias de conservación.

Artículo 42. *Vigencia de los ámbitos de rehabilitación urbana.*

La vigencia de los ámbitos de rehabilitación urbana será la establecida en su declaración administrativa, y en todo caso deberá ser suficiente para el cumplimiento de sus objetivos de rehabilitación conforme a la memoria-programa presentada.

CAPÍTULO IV

Ámbitos de renovación urbana

Artículo 43. *Concepto de renovación urbana.*

1. La renovación urbana consiste en la remodelación, total o en una parte importante, de un barrio o área urbana, que implique la demolición de los edificios existentes, y la nueva edificación de viviendas, de forma que se garantice el mantenimiento de la población existente y se impulse el tejido social y económico.

2. El objeto de la renovación urbana contemplará actuaciones de nueva edificación, medidas para el realojo temporal o parcial de la población existente, así como los que establezcan los Planes de Vivienda.

Artículo 44. *Criterios de la renovación urbana.*

1. La renovación urbana responderá a las condiciones recogidas en el artículo 4 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana.

En este sentido, el planeamiento, al definir las zonas de renovación urbana, considerará la mejora del entorno urbano, la protección del medio ambiente y la conservación del patrimonio cultural.

2. Para declarar un ámbito de renovación urbana se tendrán en cuenta, como mínimo, los siguientes criterios:

a) Que la calidad y condiciones de los edificios y de las viviendas haga que la rehabilitación sea inviable.

b) Que la situación de las viviendas esté por debajo de los estándares mínimos respecto a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

c) Que las bajas condiciones socio-económicas de la población afectada dificulten el poder articular otras medidas de fomento que posibiliten la renovación.

d) La necesidad de adoptar soluciones desde la intervención pública que posibiliten la remodelación efectiva.

3. Puede establecerse la compatibilidad entre un ámbito de rehabilitación urbana y uno de renovación, con el régimen de ayudas establecido para cada caso por el Plan de Vivienda vigente, mediando la Resolución correspondiente de la Conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 45. *Condiciones para la intervención de renovación urbana.*

1. Las intervenciones de renovación urbana requieren unas condiciones previas que garanticen su eficacia; así, deberán responder, como mínimo, a los siguientes apartados:

a) Consenso institucional: las Administraciones intervinientes deberán asumir los programas y mecanismos administrativos y de gestión que posibiliten la actuación de renovación.

El Ayuntamiento en cuyo término se ubique la actuación de renovación colaborará de manera efectiva en la financiación de la misma, y adoptará las medidas necesarias para facilitar la gestión y tramitación de cuantos permisos, licencias y autorizaciones administrativas sean pertinentes en todo el proceso.

b) Concertación social: las Administraciones implicadas deberán establecer puntos de acuerdo con los afectados, compatibles con las posibilidades del marco legal y financiero.

En este sentido, deberá acreditarse una aceptación mínima de tres quintas partes de los propietarios de las viviendas existentes en el ámbito, en el momento del inicio de las actuaciones derivadas del área de renovación urbana y, en su caso, de la actuación urbanística que corresponda, aun habiendo propietarios que, teniendo derecho a formar parte de la actuación, no hayan aceptado la misma.

c) Compromiso con la actuación: las Administraciones instrumentarán las medidas de participación, información y gestión para hacer viable la actuación de acuerdo con los plazos programados, los sistemas de gestión propuestos y la proximidad a los afectados, mediante oficinas de apoyo a la gestión e información, a modo de ventanilla única.

2. En ámbitos de renovación urbana, la normativa urbanística vigente determinará los mecanismos de gestión aplicables, en aras a garantizar el proceso de renovación.

La ordenación urbana y los parámetros de la nueva ordenación en la que se base la remodelación responderán a los establecidos en el planeamiento y mantendrán criterios de sostenibilidad medioambiental y social, siendo una exigencia la aprobación del correspondiente planeamiento urbanístico que lo posibilite.

3. Las tipologías y los diseños de las nuevas viviendas en el ámbito de renovación urbana deben adecuarse al programa de las familias censadas posibilitando la flexibilidad en el marco normativo que permita introducir en los programas consideraciones de tipo social, a futuro, más allá de lo estrictamente derivado de la renovación y proporcionar respuestas múltiples a demandas y situaciones múltiples.

4. De las viviendas resultantes de las actuaciones de renovación, se deberá garantizar un mínimo de viviendas con algún tipo de protección pública, así como las condiciones relativas a los usuarios, todo ello conforme a lo dispuesto por los Planes de Vivienda.

§ 9

Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. [Inclusión parcial]

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 5519, de 24 de mayo de 2007
Última modificación: 27 de octubre de 2009
Referencia: DOGV-r-2007-90252

Norma derogada, con efectos de 28 de octubre de 2009, salvo el título VI: arts 127 al 129 y disposición adicional 2, por la disposición derogatoria única del Decreto 189/2009, de 23 de octubre. (DOCV de 27 de octubre).

TÍTULO VI

La Rehabilitación del Parque Público de Viviendas de la Generalitat

Artículo 127. *El inventario del parque de promoción publica.*

1. La gestión de la administración del parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunitat Valenciana se asignó por el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell, por el que se acuerda la constitución de la Sociedad Mercantil «Instituto Valenciano de Vivienda, SA.», a dicha entidad, asignándole entre sus objetos sociales la rehabilitación y promoción de viviendas de protección oficial, así como cuantas actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas para la realización del mismo.

Corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda la supervisión del Inventario y propuesta de programación para el mantenimiento, conservación y rehabilitación del Patrimonio Público de Vivienda, adscrito a la Generalitat.

2. Por el presente reglamento se establece la obligación de proceder a su inventariado y actualización permanente con el objetivo de conocer las condiciones de los edificios y viviendas, la situación contractual de sus ocupantes y los mecanismos de actualización permanente del mismo a los efectos de poder optimizar su gestión y mantenimiento, de conformidad con las directrices que se establezcan por la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 128. *Las modalidades de intervención en la rehabilitación del parque público de vivienda.*

Con la finalidad de poder abordar una acción planificada respecto a la intervención en la rehabilitación del parque público de vivienda, y a partir de la situación derivada del inventario citado en el artículo anterior, se establecen las siguientes modalidades:

1. Actuaciones de mantenimiento y reparación ordinaria relativas a intervenciones dispersas y aisladas de rehabilitación y reparación ordinaria de viviendas que vienen referidas a las que se realizan para el acondicionamiento de las mismas de forma que permita su readjudicación a demandantes de este tipo de viviendas.

2. Actuaciones de mantenimiento ordinario en los elementos comunes de los edificios.

3. Actuaciones de rehabilitación en los elementos comunes de los edificios, relativas a actuaciones para garantizar la seguridad estructural, la accesibilidad, la mejora de las instalaciones y la eficiencia energética de conformidad con los criterios establecidos en este Reglamento.

Artículo 129. *Programación de la intervención en la rehabilitación del parque público de vivienda.*

1. La posibilidad de poder complementar con el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., la gestión del parque público en coordinación con la consellería competente en materia de vivienda, posibilita el establecimiento de un marco para poder determinar una programación de las actuaciones en relación con las modalidades de intervención y compatibilizarlas con los mecanismos de ayudas establecidos en los planes de vivienda que pueda desarrollar la Generalitat en el marco de sus competencias.

2. La programación de las actuaciones de rehabilitación se establecerá atendiendo a las modalidades de intervención, la priorización de las mismas y su programación, con lo que una vez propuesta por la Dirección General correspondiente será elevada al conseller competente en materia de vivienda en aras a su aprobación.

3. Las actuaciones de rehabilitación, reparación ordinaria y mantenimiento gestionadas por el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., serán realizadas por éste en las condiciones establecidas conforme a la programación aprobada y ateniéndose a los criterios establecidos por el presente reglamento.

4. Las actuaciones de rehabilitación de elementos comunes, señaladas en el apartado 3 del artículo anterior, podrán acogerse a las ayudas que se puedan establecer en los planes y medidas de fomento determinados por la Generalitat a estos efectos y con los criterios, las condiciones y los requisitos establecidos por este Reglamento que puedan ser de aplicación.

5. Las actuaciones relativas al mantenimiento ordinario de edificios y viviendas, señaladas en los apartados 1 y 2 del artículo anterior no podrán optar al régimen de ayudas que se establezca en los planes y medidas de fomento determinados por la Generalitat

6. En cualquiera de los casos, y aprobada la programación por parte del conseller competente en materia de vivienda, la Dirección General correspondiente procederá a declarar la viabilidad de cada una de las actuaciones que puedan ir iniciándose a los efectos de fijar sus condiciones y el régimen de ayudas que les sea de aplicación de conformidad con las medidas vigentes.

[. . .]

Disposición adicional segunda.

La consellería competente en materia de vivienda podrá suscribir convenios con las corporaciones locales afectadas, con los patronatos municipales de vivienda, o sociedades anónimas municipales para administrar el patrimonio público de vivienda.

Asimismo, para instrumentar las medidas administrativas y financieras de protección a la vivienda, podrá suscribir convenios con otras administraciones públicas, y muy singularmente con la agencia estatal tributaria y centros de gestión catastral, colegios

oficiales de registradores y notarios, colegios oficiales de arquitectos superiores y arquitectos técnicos y aparejadores.

[. . .]

§ 10

Decreto-ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 5795, de 30 de junio de 2008
Última modificación: 30 de diciembre de 2009
Referencia: DOGV-r-2008-90027

La Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, son normas caracterizadas por potenciar la implantación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, haciendo efectivo el mandato constitucional recogido en el artículo 47 de la Constitución Española.

El citado marco normativo se implantó bajo la vigencia de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que ha sido derogada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. La reforma del marco normativo estatal en materia de vivienda tiene como objetivo vincular la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda, para lo cual se establece una reserva de suelo residencial para la vivienda protegida. Este objetivo en la Comunitat Valenciana ya se había implantado tanto con la modificación de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística mediante la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, como en la propia Ley Urbanística Valenciana y en el Reglamento que la desarrolla.

No obstante, la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, hace aconsejable conjugar la legislación urbanística valenciana, en lo que atañe a la reserva de vivienda protegida y al porcentaje de suelo residencial que debe destinarse a dicho fin, con la legislación estatal. Para ello, procede establecer en el ámbito de la Comunitat Valenciana una reserva de la edificabilidad residencial prevista en la ordenación urbanística con independencia de la población del municipio, con el fin de destinarla a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, poniendo en relación la citada reserva con las tipologías constructivas y usos capaces de admitirla, así como con las demandas efectivas de la misma, ya que no se trata de fijar una reserva global sino de que la misma sea posible y efectivamente realizable, así como en la necesidad de garantizar su ejecución.

Para dar cumplimiento a los fines previstos se arbitran una serie de medidas, entre las que cabe destacar la necesidad de potenciar los datos que se recogen en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda, tal y como se recoge en el artículo 222 del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda, y la introducción de los indicadores territoriales de demanda, que permitan armonizar la reserva de vivienda protegida en cada municipio con

los resultados que ofrezcan los estudios de necesidades y demandas de vivienda tanto de nivel autonómico como, en su caso, municipales.

También aparece por primera vez en nuestra legislación autonómica las llamadas áreas residenciales prioritarias, cuyo objeto es establecer reservas de suelo para destinarlos a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, superando el ámbito municipal, ya que pretenden dar respuestas a las necesidades generadas en ámbitos territoriales superiores, garantizando el cumplimiento de fines de interés público y social ya que su promoción, desarrollo y gestión resultará más eficiente, en estos casos, si las dirige la propia Administración autonómica.

Uno de los objetivos de toda legislación urbanística es potenciar la ampliación de los patrimonios públicos de suelo, para lo cual se establece la retribución obligatoria en suelo en aquellas actuaciones llevadas a cabo por gestión directa y en lo que atañe exclusivamente a los suelos destinados a vivienda protegida. Al mismo tiempo se regulan de manera más precisa los citados patrimonios, siguiendo para ellos las pautas marcadas en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, lo que permite garantizar las reservas destinadas a viviendas protegidas, además de ampliar su abanico de posibilidades al permitir destinar los mismos, con carácter subsidiario, a otros fines de interés social.

Hay que resaltar que tras la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se hace necesario concretar en el ámbito de la Comunitat Valenciana, y en referencia a la legislación urbanística autonómica vigente, el porcentaje de edificabilidad media ponderada en las actuaciones de transformación urbanística que resulta ser de entrega obligatoria a la administración. Dicha necesidad deviene del hecho que en la legislación estatal se establece una franja de fijación de porcentaje que, con carácter general, no puede ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento, si bien se contempla, de forma excepcional, la posibilidad de reducir el mismo o incrementarlo hasta un máximo del veinte por ciento. En cualquier caso, la aplicabilidad del régimen transitorio de la citada Ley 8/2007 en el actual escenario socio-económico hace necesario fijar con carácter provisional y hasta que se apruebe con carácter definitivo la total reforma de la Ley Urbanística Valenciana, un porcentaje concreto de aprovechamiento para cada una de las situaciones en que se encuentre el suelo incluido en una actuación urbanística, además de los supuestos excepcionales en que el mismo podrá incrementarse o disminuirse.

Las modificaciones objeto del presente Decreto-ley afectan a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, tanto en lo relativo a las medidas concretas para potenciar la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, como a las necesarias para concretar el porcentaje de reserva de suelo que debe destinarse a dicho fin, siendo las novedades más importantes las siguientes:

a) Se modifican artículos con el fin de establecer la reserva de vivienda protegida en función de las efectivas demandas y de los usos y tipologías adecuados para potenciar su implantación.

b) Se crean las áreas residenciales prioritarias con la finalidad de proceder la administración de la Generalitat, de manera autónoma o concertada con otras Administraciones, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y al objeto de facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna.

c) Se modifica el régimen del patrimonio público del suelo con el objeto de permitir que el destino finalista del mismo abarque mayores posibilidades que las contempladas hasta ahora en la legislación vigente.

d) Se potencia la retribución en suelo para aquellas actuaciones destinadas a vivienda protegida y siempre que se desarrollen por gestión directa.

e) Se procede a concretar el porcentaje de suelo que corresponde a la administración con carácter provisional hasta que se produzca la total reforma de la Ley Urbanística Valenciana.

Del contenido de las modificaciones objeto del presente Decreto-ley citadas se infiere la extraordinaria y urgente necesidad de dictar la presente norma. El paquete de medidas relacionado está especialmente dirigido a alcanzar la efectividad real del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible. A pesar de las reformas legislativas realizadas por el legislador autonómico, caracterizadas por potenciar la implantación de viviendas

sometidas a algún régimen de protección pública, la demanda social de este tipo de viviendas arrastra un déficit que no ha sido satisfecho con el actual marco normativo. Esta realidad social acucia la necesidad de dotar a la administración autonómica de instrumentos que permitan una real y efectiva intervención para paliar estas deficiencias, deviniendo fundamental la integración en nuestro ordenamiento jurídico de la potestad de crear áreas residenciales prioritarias. Tampoco se puede desconocer la actual coyuntura económica, y las previsiones de crecimiento económico de la economía valenciana y española, cuya interrelación con el mercado inmobiliario en nuestro ámbito autonómico es indudable. En efecto, la actual desaceleración del mercado inmobiliario y el decrecimiento de actuaciones tendentes a la urbanización del suelo limita correspondientemente la construcción de viviendas de protección pública con base en el excedente de aprovechamiento o en las reservas para vivienda protegida, suponiendo reducción en la tendencia creciente de oferta de vivienda protegida que no era previsible cuando se articularon las últimas reformas legislativas y que requieren una acción normativa inmediata. Además, la citada desaceleración conlleva un previsible aumento del desempleo, atendiendo a las estimaciones del Ministerio de Trabajo e Inmigración. Sobre sendos problemas actuarán las medidas desarrolladas en el presente Decreto-ley, en especial la creación de las áreas residenciales prioritarias, que es un instrumento adecuado para aumentar la oferta de vivienda sometida a algún régimen de protección, a la par que absorberá parte del desempleo causado por la concreta coyuntura económica citada. En otro orden de cosas, tampoco admite demora la necesaria concreción de las previsiones e innovaciones que supone la citada norma estatal en nuestro ámbito autonómico, en aras de garantizar la seguridad jurídica y evitar posibles contradicciones entre la normativa estatal y la autonómica que obstaculicen un mercado de tanta relevancia social como es el de la vivienda. Además, se debe añadir que la disposición transitoria primera de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, fija el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de la citada Ley, para que aquellas Comunidades Autónomas que no hubieren establecido reservas iguales o superiores para vivienda protegida a las establecidas en el artículo 10 de la Ley estatal lo hagan.

Todas las cuestiones indicadas en el párrafo anterior justifican la extraordinaria y urgente necesidad de dictar una disposición legislativa que conjugue lo establecido en la normativa autonómica con la legislación estatal anteriormente aludida hasta que se produzca la total reforma y actualización de aquella, y que establezca los instrumentos necesarios para que la administración autonómica pueda actuar sobre la actual situación del mercado de la vivienda, deviniendo amparada dicha posibilidad por lo dispuesto en el artículo 44.2, en relación con los artículos 49 a 51, todos ellos de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, por la que se aprobó el Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2006, de 10 abril, por la que se reformó el mismo.

En su virtud, en uso de la autorización concedida en el artículo 44.4 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, a propuesta del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 27 de junio de 2008, decreto

CAPÍTULO ÚNICO

De la modificación de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana

Artículo 1. *Aprovechamiento subjetivo de los propietarios en suelo urbano.*

Se modifica el artículo 21.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:

> «2. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:

a) Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 4.c) del presente artículo.

b) Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b), la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:

– En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.

– En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.

En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en el capítulo III del presente título, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.

Excepcionalmente, por resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.

Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.»

Artículo 2. *Aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable.*

Se modifica el artículo 23.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:

«b) Ceder gratuitamente las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.»

Artículo 3. *Iniciativa pública en la formulación de Programas.*

Se modifica el artículo 128 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los Ayuntamientos, mediante su organización propia o a través de sus entes instrumentales, pueden formular Programas de Actuación Integrada, redactando de oficio la totalidad o parte de la documentación expresada en el artículo 126, sea para fomentar su desarrollo por gestión indirecta o con el fin de acometer su gestión directa.

Si acuerda la gestión directa de aquéllos, el procedimiento se iniciará por acuerdo del Pleno que determine tal forma de gestión, que lleva aparejada la exclusión de los trámites del concurso previstos en esta Ley para la selección del urbanizador.

2. Si la iniciativa municipal pretende la gestión directa, la alternativa técnica deberá contener la documentación prevista en el artículo 126, si bien no serán

preceptivos los contenidos a que se refieren las letras f) e i). La proposición jurídico-económica deberá contener los documentos previstos en el artículo 127, con las excepciones que se deriven de los números siguientes. No es exigible, en dicho modo de gestión, la determinación de un coeficiente de canje para la retribución en suelo, que se determinará en el Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación estatal de suelo. Si se estableciera en la proposición el coeficiente de canje, tendrá valor meramente informativo.

La elaboración de dicha documentación y la ejecución del Programa podrá llevarse a cabo bien directamente por los servicios técnicos de la administración o ente promotor, bien mediante la convocatoria de un concurso para la adjudicación conjunta de la elaboración del proyecto y obra, sin perjuicio de que el Ayuntamiento opte por cualquier otra forma de adjudicación que considere más conveniente a los intereses públicos, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

3. El acuerdo municipal que decida la gestión directa de la actuación deberá incluir necesariamente una descripción detallada de los compromisos de inversión y gestión que contrae la administración actuante y la disponibilidad de recursos presupuestarios para financiar, siquiera sea parcialmente, la actuación sin ingresar cuotas de urbanización, en previsión de la retribución en terrenos o del impago de ellas.

El urbanizador, tanto si lo es la propia Administración como un ente de la misma o empresa de capital íntegramente público, no vendrá obligado a prestar la garantía regulada en el artículo 140 de esta Ley.

4. La Administración que gestione directamente el programa puede repercutir la totalidad de las cargas de urbanización previstas en esta Ley para los casos de gestión indirecta, pudiendo retribuirse por cualquiera de los modos en ella previstos.

El beneficio empresarial, en los casos de gestión directa, solo podrá percibirlo el urbanizador que sea sociedad mercantil de capital íntegramente público.

No rige para la gestión directa la limitación en la liquidación definitiva por el precio máximo al que se refiere el artículo 127.2.e) de esta Ley.

Igualmente, en los supuestos de gestión directa procederá el cobro anticipado de las cuotas de urbanización correspondientes al coste de las obras cuya ejecución se encuentre prevista en los tres meses siguientes a su emisión.

5. Para la selección del empresario constructor, cuando se actúe mediante gestión directa, no se aplicarán las reglas establecidas en los artículos 120 y 160 de esta Ley, debiendo observarse las determinaciones de la legislación de contratos del sector público.

6. Cuando la forma de retribución queda establecida de forma imperativa en el Programa, podrá formar parte de la alternativa técnica el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que se tramitará con aquella. En tal caso, el deber de información a que se refiere el artículo 166 de esta Ley queda sustituido por el aviso de inicio del procedimiento, siempre y cuando contengan la información del citado artículo en lo que resulte de aplicación a la gestión directa, con expresa indicación de que en él se tramita también el Proyecto de Reparcelación.

7. La Administración autonómica podrá asumir la iniciativa de formulación de Programas para el desarrollo de una actuación integrada a fin de acometer su gestión directa de acuerdo con lo previsto en los artículos 89, 118.b) y concordantes de la presente Ley, debiendo tenerse por Administración competente y actuante a la propia Generalitat.

En tal caso, resultarán igualmente de aplicación las reglas establecidas en los apartados precedentes del presente artículo, así como cualquier otro que en la presente Ley regule la gestión directa municipal.»

Artículo 4. *Retribución al urbanizador en gestión directa.*

Se añade un nuevo párrafo al artículo 167.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, cuyo contenido es el siguiente:

«En las actuaciones integradas desarrolladas por gestión directa en las que el urbanizador asuma la obligación de recibir como retribución el suelo vinculado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, será obligatoria para los propietarios la cooperación mediante la modalidad de retribución establecida en el Programa en lo que se refiere al suelo con el citado destino, sin que en tal caso quepa, a instancias de ellos, el ejercicio de la opción por el pago en metálico que se regula en el número 3 del presente artículo.»

Artículo 5. *Carácter finalista de los patrimonios públicos de suelo.*

Se modifica el artículo 259 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta o cesión de terrenos y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o, previo cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 siguiente, a otras actuaciones de interés social.

2. Cuando la demanda de vivienda protegida esté satisfecha justificadamente, y se acredite en un programa municipal, de carácter plurianual, destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, concertado con la Conselleria competente por razón de la materia, y la necesidad del municipio de destinarlos a otros usos de interés público así lo exijan, podrá reducirse o eximirse la obligación de destinarlos a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pudiendo destinarse en este caso a otras actuaciones de interés social.

3. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

a) Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la ordenación estructural siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.

b) Ejecución de obras de urbanización de marcado carácter social y no incluidas en unidades de ejecución.

c) Obtención de suelo y/o construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no está prevista a cargo de los propietarios del suelo.

d) Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.

e) Conservación y mejora del medio ambiente, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.

f) Creación y promoción de suelo y/o ejecución de actuaciones de interés estratégico para el ejercicio de nuevas actividades económicas o ampliación de las existentes, sean de iniciativa pública o privada.»

Artículo 6. *Áreas residenciales prioritarias.*

Se da una nueva redacción al artículo 262 «Áreas residenciales prioritarias» de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, cuya redacción es la siguiente:

«Artículo 262. *Áreas residenciales prioritarias.*

1. Son áreas residenciales prioritarias las integrantes de ámbitos delimitados para actuaciones de interés general o utilidad pública o social, promovidas por la administración de la Generalitat o sus agentes, por los Ayuntamientos o sus agentes, y por otras Administraciones públicas, y con la colaboración, en su caso, de la iniciativa privada seleccionada a través de la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público con la finalidad de proceder a la construcción de viviendas sometidas

a algún régimen de protección pública y con el fin de facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna.

En las áreas residenciales prioritarias el porcentaje de edificabilidad residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será el que se fije en el planeamiento, sin que en ningún caso sea inferior al 50% en suelo urbanizable y al 30% en suelo urbano.

No obstante, cuando para cumplir la finalidad indicada en el primer párrafo se proceda a la reclasificación de suelo no urbanizable, la totalidad de la edificabilidad residencial prevista será destinada a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

Dicha previsión no será aplicable en aquellos ámbitos o sectores que se encuentren delimitados en un Plan General o concierto previo de Plan General de los que se haya iniciado su exposición al público, en cuyo caso el porcentaje de reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será como mínimo el 50% de la edificabilidad residencial prevista, salvo en aquellos en los que la correspondiente ficha de planeamiento y gestión del Plan en tramitación establezca un porcentaje de reserva superior. No será de aplicación en este caso lo dispuesto en el artículo 216.4 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

2. Las áreas residenciales prioritarias se desarrollarán sobre suelo urbano y urbanizable, con independencia de su concreta calificación urbanística, o sobre suelo no urbanizable susceptible de ser reclasificado por no estar excluida tal opción en las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio.

3. La delimitación del área residencial prioritaria, en los casos de reclasificación de suelo, se efectuará mediante Plan Especial con las determinaciones propias de un Plan Parcial, siendo simultánea la programación de los suelos.

4. La delimitación de estas áreas comporta la declaración de interés general de la actuación, sujetándose la tramitación de la misma a los siguientes principios generales:

a) El ámbito de las áreas prioritarias se definirá por resolución del Conseller competente por razón de la materia, de oficio o a instancia de un Ayuntamiento.

b) Aun en el caso de no estar previstas en el planeamiento municipal, en ningún caso implicarán revisión del planeamiento general.

c) Su procedimiento de aprobación y gestión será el establecido en la legislación urbanística valenciana, siendo el órgano competente para su tramitación y aprobación el correspondiente de la Generalitat, que tendrá la consideración de Administración competente y actuante.

d) Para los casos de gestión directa por Administración no municipal, tanto al municipio o municipios donde se implante el área residencial prioritaria, como a aquellos que pudieran verse afectados por la actuación, se requerirá informe no vinculante, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.

e) La tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión que afecten a las áreas residenciales prioritarias se efectuará por el procedimiento de urgencia previsto en el artículo 89, en relación con el 96, de la Ley Urbanística Valenciana, y la instrucción del procedimiento tendrá carácter preferente en todos los órdenes administrativos de la administración de la Generalitat y de la Administración Local.

Simultáneamente a la convocatoria del periodo de exposición pública se solicitarán los informes sectoriales que deban emitir las Administraciones cuyas competencias se vean afectadas por la actuación, las cuales dispondrán del plazo de un mes para su emisión. La falta de emisión del informe en plazo no interrumpirá la instrucción del procedimiento, que continuará impulsándose en sus sucesivos trámites hasta su resolución.

f) El Programa de Actuación Integrada deberá integrar necesariamente en su alternativa técnica el correspondiente instrumento de planeamiento, así como el Proyecto de Urbanización, pudiendo incorporar, en su caso, el pertinente Proyecto de Reparcelación.

g) Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, se procederá a la ejecución de las obras de urbanización, cuyo plazo no podrá superar los 18 meses desde su inicio.

h) Simultáneamente a la urbanización procederá la edificación de las viviendas sometidas a regímenes de protección pública, cumpliéndose las condiciones establecidas en el artículo 182.2 de la Ley Urbanística Valenciana.

5. En las áreas residenciales prioritarias que conlleven la reclasificación de suelo no urbanizable el porcentaje de aprovechamiento objeto del deber de participación pública en las plusvalías se incrementa hasta el 15% del aprovechamiento del área, sin que sea exigible en tales casos la cesión de suelo no urbanizable de especial protección prevista en el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje. En los supuestos en que no se opere la citada reclasificación, el porcentaje de cesión será el que corresponda a la clase de suelo en la que se actúe.»

Artículo 7. *Reserva de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.*

Se modifica la Disposición adicional sexta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, que queda redactada en los siguientes términos:

«Suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

1. En los suelos residenciales sujetos a actuaciones integradas los instrumentos de planeamiento deberán establecer la reserva de viviendas sujetas a un régimen de protección pública para atender la demanda que se prevea en el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda de Vivienda aprobado por la Conselleria competente en esta materia.

El planeamiento general de todos los municipios deberá adecuarse a las previsiones establecidas en los citados indicadores mediante una modificación del planeamiento, los cuales deberán ser aprobados por la Conselleria competente por razón de la materia.

2. No obstante, en los municipios con población superior a 50.000 habitantes o con crecimiento urbano medio en los cinco años anteriores superior a diez viviendas por cada mil habitantes y año, la reserva establecida en función de los indicadores territoriales de demanda en ningún caso podrá ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser objeto de programación o de nueva creación.

La citada reserva solo se exigirá para la edificabilidad residencial que se dé en cada ámbito de actuación integrada, sea cual sea el uso predominante en la misma.

3. En aquellos ámbitos o sectores que por su tipología, o por no estar destinados preferentemente a primera residencia, no se consideren aptos para la construcción de la totalidad de la reserva destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se podrá reducir la citada reserva de manera motivada y previa aprobación del Ayuntamiento y de la Generalitat y adopción del procedimiento señalado en el párrafo siguiente y sin que, en ningún caso, la reserva resultante sea menor que la edificabilidad correspondiente al porcentaje público de aprovechamiento que le corresponda a la administración.

Igualmente, los ámbitos o sectores de suelo urbano que por su reducida edificabilidad residencial no permitan la reserva de una parcela mínima con tal vinculación quedarán eximidos del cumplimiento de tal reserva en su ámbito territorial.

La parte de vivienda sujeta a regímenes de protección pública correspondiente a los sectores a que se refiere el presente apartado podrá ubicarse en otros ámbitos o sectores del municipio, debiendo quedar garantizado el equitativo reparto de cargas y beneficios, bien mediante la técnica del aprovechamiento tipo, bien mediante la compensación económica a determinar reglamentariamente, y debiendo destinarse dicha compensación exclusivamente a la obtención de suelo para la vivienda protegida sustituida. En todo caso, deberá cumplirse la reserva global de suelo establecida con esta vinculación de destino en el conjunto del municipio.

4. En actuaciones de especial relevancia que tengan un interés estratégico, sean de iniciativa pública o privada, podrá reducirse hasta un 15% la edificabilidad residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, si bien deberá justificarse que a nivel municipal se cumple la reserva global de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

5. Los instrumentos de planeamiento que comporten una modificación de la ordenación estructural con aumento de la edificabilidad residencial prevista en el Plan General deberán establecer una reserva de vivienda protegida adicional respecto a dicho incremento, salvo que concurra la circunstancia prevista en el párrafo segundo del apartado 3 del presente artículo.

En el caso de que la modificación previera la implantación de la reserva en sectores diferentes del que constituye su objeto, deberá procederse al desarrollo previo o simultáneo del sector que alberga la reserva adicional de vivienda sujeta a regímenes de protección pública.

Los Planes de Reforma Interior en suelo urbano que comporten la delimitación de un sector no previsto en el planeamiento general y que no incrementen la edificabilidad residencial del ámbito no deberán establecer reserva adicional de vivienda sujeta a regímenes de protección pública.

6. En las fichas de planeamiento y gestión se contendrá, de manera justificada, la distribución concreta de los porcentajes en función del régimen de protección. La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el setenta por ciento de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.»

Disposición adicional primera. *Sistema Territorial de Indicadores de Demanda.*

Mediante Orden del Conseller competente en materia de vivienda se regulará el Sistema Territorial de Indicadores de Demanda para la previsión de las necesidades de vivienda a satisfacer con algún régimen de protección pública.

Disposición adicional segunda. *Incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización.*

Los municipios cuyos Planes Generales no estén adaptados a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat, Reguladora de la Actividad Urbanística, o cuyas Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio no contuvieran los criterios a tener en cuenta ante los eventuales cambios de planeamiento, que pretendan la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización deberán, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, adecuar su planeamiento a lo establecido en los artículos 44.1.c) y 45.1.c) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

Disposición transitoria primera. *Aprovechamiento subjetivo.*

La exigencia de ceder libre de cargas de urbanización el suelo correspondiente al porcentaje que legalmente corresponda a la administración del aprovechamiento tipo se exigirá en todos los procedimientos de programación iniciados a partir de 1 de julio de 2007, considerando iniciado el procedimiento, en los supuestos de gestión indirecta del Programa, en el momento del acuerdo municipal previsto en el artículo 130.3.b) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y en los supuestos de gestión directa, en el momento de producirse el acuerdo municipal previsto en el artículo 128.3 de la citada Ley Urbanística Valenciana.

Para los casos de aplicación a las actuaciones aisladas sujetas a transferencias de aprovechamiento urbanístico, la exigencia de cesión será exigible a aquellos proyectos cuya licencia de edificación sea solicitada a partir del 1 de julio de 2008.

Disposición transitoria segunda. *Procedimientos iniciados.*

Los procedimientos urbanísticos, sea cual sea su denominación o naturaleza, iniciados antes de la entrada en vigor del presente Decreto-ley, se regirán por la legislación anterior siempre que hubiera concluido el primer trámite de información pública, cuando tal trámite fuera preceptivo.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, respecto a la reserva de viviendas sujetas a regímenes de protección y al Sistema Territorial de Indicadores de Demanda regulado en este Decreto-Ley, podrá aplicarse éste, a petición del Ayuntamiento correspondiente, a todos los procedimientos urbanísticos cuyo procedimiento de aprobación haya sido iniciado, concluido el primer trámite de información pública y esté pendiente de aprobación, con anterioridad a la entrada en vigor de citado Decreto-Ley.

Disposición transitoria tercera. *Sistema Territorial de Indicadores de Demanda.*

Hasta que se proceda a la regulación del Sistema Territorial de Indicadores de Demanda previsto en la Disposición adicional primera, y, una vez regulado, hasta que el planeamiento general de los municipios se adapte al mismo, la reserva mínima de vivienda sometida a algún régimen de protección establecida en el artículo 7 de este Decreto-ley comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística que vaya a ser objeto de programación o de nueva creación.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto-ley.

2. En particular, quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) El artículo 544 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell.

b) El título VI del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

Disposición final primera. *Habilitación al Consell.*

Se habilita al Consell para desarrollar cuantas determinaciones normativas y reglamentarias vengan a complementar las determinaciones contenidas en este Decreto-ley.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto-ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana».

Valencia, 27 de junio de 2008.–El President de la Generalitat, Francisco Camps Ortiz.–El Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, José Ramón García Antón.

§ 11

Orden de 18 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 6173, de 28 de diciembre de 2009
Última modificación: 8 de abril de 2010
Referencia: DOGV-r-2009-90254

Con la entrada en vigor del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, (BOE núm. 309, de 24-12-2008) por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, se impone la condición a los demandantes de vivienda y financiación de estar inscritos en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las comunidades autónomas. En su Disposición Transitoria Sexta se establece que el registro deberá estar en funcionamiento en el plazo de un año desde la publicación del Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado», debiendo garantizarse hasta entonces los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones, principios estos que inspiran la creación del registro.

Por su parte, el Decreto 66/2009, de15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan autonómico de vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 (DOCV núm. 6016, de 19-05-2009), recogiendo lo establecido en el artículo 3.1.b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, dispone la creación del Registro de Demandantes, en el que deberán estar inscritos los demandantes de viviendas y financiación, previendo la regulación de su desarrollo mediante orden del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Por otro lado, la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos([1]), ha venido a consagrar la relación con las administraciones públicas por medios electrónicos como un derecho de los ciudadanos y como una obligación para las respectivas administraciones. La citada Ley supone igualmente la transposición de los artículos 6, 7 y 8 de la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior, que establece entre las obligaciones de los estados miembros la de facilitar por medios electrónicos el acceso a los trámites relacionados con las actividades de servicios y a la información de interés, tanto para los prestadores como para los destinatarios de los mismos.

La citada directiva establece en aras a la simplificación administrativa la no imposición de forma generalizada de requisitos formales y el establecimiento de procedimientos por vía electrónica.

En la tramitación de esta disposición se ha dado audiencia pública a las asociaciones, colegios profesionales, administraciones públicas y otros sectores afectados. Asimismo, consta en el expediente el informe favorable de la Abogacía General de la Generalitat.

Por todo ello, en virtud de las facultades que me confiere el artículo 28.e) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, y en cumplimiento de lo establecido por la normativa reguladora del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, ordeno

---

([1])Téngase en cuenta que la Ley 11/2007, de 22 de junio Ref. BOE-A-2007-12352., ha sido derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas Ref. BOE-A-2015-10565., con efectos del 2 de octubre de 2016, no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 1. *Creación y régimen del Registro de Demandantes de Vivienda.*

1. Por la presente orden se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Comunitat Valenciana que tiene como principal finalidad garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en los procesos de adjudicación de viviendas y su financiación, tanto en la primera como en las posteriores transmisiones.

2. El órgano responsable del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida será la Dirección General competente en materia de vivienda.

3. Los datos del Registro de demandantes están amparados por la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal (BOE número 298, de 14/12/99), pudiendo ejercerse sobre el mismo los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos por el artículo 5 de citada Ley.

4. Los solicitantes serán responsables de la veracidad de los datos que aporten en la solicitud. Asimismo, estarán obligados a comunicar cualquier modificación que se produzca de los datos. La falsedad de los datos aportados o el incumplimiento del deber de comunicar las modificaciones dará lugar a la baja del solicitante o de la unidad familiar en el Registro, previo trámite de audiencia a los interesados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 30/1992 RJAP-PAC([2]). La dirección general competente en materia de vivienda podrá en cualquier momento solicitar documentación adicional para comprobar la veracidad de los datos aportados.

([2]) Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre Ref. BOE-A-1992-26318., ha sido derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas Ref. BOE-A-2015-10565., con efectos del 2 de octubre de 2016, no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 2. *Efectos del Registro de demandantes de vivienda.*

Es requisito para optar a la adquisición o arrendamiento de las viviendas de protección pública, así como para optar a la financiación establecida en el Plan de Vivienda, estar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda regulado por la presente orden con anterioridad al visado de contrato de venta o de arrendamiento, y, en todo caso, al otorgamiento de la financiación convenida o de las ayudas que pudieran proceder.

Artículo 3. *Inscripción.*

1. La solicitud de inscripción, así como las de modificación de datos y baja, en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida podrá realizarse tanto de manera presencial, como por vía telemática.

2. En ambos casos, se efectuará a instancias del interesado. La solicitud contendrá los siguientes datos:

a) Nombre, apellidos, fecha de nacimiento y nacionalidad del solicitante.
b) Número del documento de identidad.
c) Domicilio y código postal.
d) Teléfono de contacto y, en su caso, dirección de correo electrónico.

e) Número de miembros de la unidad familiar.
f) Régimen de uso de la vivienda.
g) Municipios en los que demanda vivienda, hasta un máximo de cinco.
h) Características de la vivienda que se demanda, tales como adaptabilidad de la misma, número de dormitorios, existencia de ascensor, trastero y garaje, etc.

Además, la solicitud dispondrá de un apartado específico para poder expresar los siguientes datos cuya cumplimentación no será obligatoria:
i) Ingresos anuales brutos de la unidad familiar.
j) Situaciones de pertenencia a colectivos específicos.

3. El modelo de solicitud de inscripción se recoge en el Anexo I de esta orden, en el que figuran los datos básicos, así como las preceptivas autorizaciones de uso y cesión de datos.

4. La inscripción en el Registro de Demandantes será automática, y contendrá los datos que hubiesen sido aportados por el solicitante.

Artículo 4. *Modificación de datos.*

A instancias del interesado podrán modificarse los datos personales que constan en el Registro de acuerdo con el modelo del Anexo II, debiendo quedar constancia de la modificación efectuada y de la fecha de la misma.

Artículo 5. *Baja del Registro.*

1. La baja en el Registro de Demandantes de Vivienda podrá hacerse a instancias del interesado de acuerdo con el modelo del Anexo III o de oficio, y supondrá la extinción de la condición de demandante de vivienda y de los efectos que ello comporta.

2. La baja se realizará de oficio, cuando:

a) El demandante haya obtenido el visado del contrato de una vivienda protegida, en régimen de compra o arrendamiento, o cuando resulte beneficiario de la correspondiente financiación del plan de vivienda.
b) Expire el correspondiente plan de vivienda, salvo que se contemple la prórroga del registro por el siguiente plan.

3. El ejercicio del derecho de cancelación de los datos personales comportará la baja como solicitante de vivienda.

Artículo 6. *Adjudicación de las viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas se adjudicarán a los demandantes inscritos en el registro que cumplan los requisitos para el acceso a la vivienda protegida de que se trate, en las condiciones establecidas por el plan de vivienda, y de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional tercera del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de viviendas de protección pública.

En el caso de las cooperativas de vivienda, así como las promociones destinadas a colectivos específicos, tendrán preferencia en la adjudicación de las mismas los socios cooperativistas y los pertenecientes a dichos colectivos respectivamente.

Artículo 7. *Comprobación de la inscripción.*

En los procedimientos de visado de contratos y de otorgamiento de financiación y ayudas con cargo al Plan, los servicios territoriales de la Dirección General competente en materia de vivienda comprobarán la inscripción en el Registro del interesado, antes del visado del contrato y otorgamiento de ayudas, no siendo necesaria la aportación de certificado alguno por parte del interesado.

Artículo 8. *Aplicación informática.*

La Dirección General competente en materia de Vivienda habilitará una aplicación informática para la gestión del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Artículo 9. *Gestión.*

1. Las entidades locales, los promotores de vivienda protegida y los demás organismos públicos o entidades privadas que demuestren un interés legítimo dirigido a facilitar las adquisiciones o arrendamientos de viviendas con cualquier tipo de protección, así como a los que sea necesario facilitar datos para gestionar el acceso a las viviendas, podrán solicitar a la dirección general competente en materia de vivienda información relativa al Registro de Demandantes, a excepción de la contenida en las letras i) y j) del artículo 3, apartado 2 de la presente orden.

2. La dirección general proporcionará información suficiente a los demandantes de vivienda protegida, así como a las entidades locales, promotores y demás organismos públicos o entidades privadas, en los términos y condiciones de la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de Carácter Personal, y en particular de su artículo 11 en cuanto al consentimiento del interesado; que les permita facilitar el acceso a las viviendas de acuerdo con los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, sin que dichos datos puedan ser utilizados para fines distintos a los citados ni cedidos a terceros.

Disposición adicional única. *Convenios.*

Se faculta a la dirección general competente en materia de vivienda para que en el marco de la presente orden suscriba con las entidades locales y demás organismos públicos o entidades privadas los acuerdos y convenios necesarios que permitan facilitar el acceso a la vivienda a los inscritos en el Registro, así como la incorporación de los datos que obren en los registros municipales en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, siempre en los términos y condiciones de la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y especialmente de su artículo 11 en cuanto al consentimiento de los interesados.

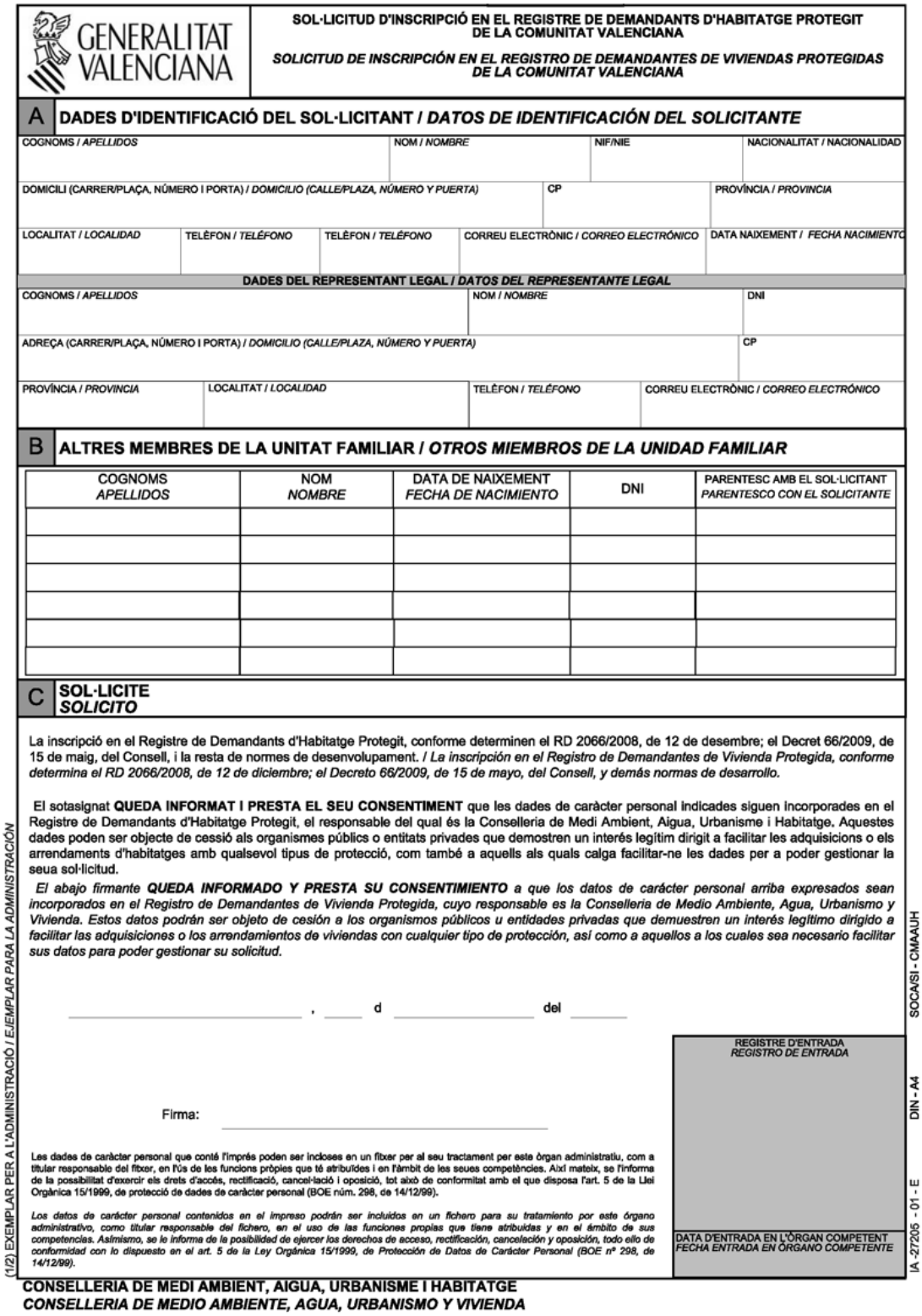
La inscripción en la bolsa de la Red de Mediación Agencia Valenciana de Alquiler, por su carácter de bolsa perteneciente a la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, surtirá efectos de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana».

ANEXO I

Modelo de solicitud de inscripción



GENERALITAT VALENCIANA

SOL·LICITUD D'INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE PROTEGIT DE LA COMUNITAT VALENCIANA

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

A DADES D'IDENTIFICACIÓ DEL SOL·LICITANT / *DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE*

COGNOMS / *APELLIDOS*	NOM / *NOMBRE*	NIF/NIE	NACIONALITAT / NACIONALIDAD

DOMICILI (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / *DOMICILIO (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)*	CP	PROVÍNCIA / *PROVINCIA*

LOCALITAT / *LOCALIDAD*	TELÈFON / *TELÉFONO*	TELÈFON / *TELÉFONO*	CORREU ELECTRÒNIC / *CORREO ELECTRÓNICO*	DATA NAIXEMENT / *FECHA NACIMIENTO*

DADES DEL REPRESENTANT LEGAL / *DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL*

COGNOMS / *APELLIDOS*	NOM / *NOMBRE*	DNI

ADREÇA (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / *DOMICILIO (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)*	CP

PROVÍNCIA / *PROVINCIA*	LOCALITAT / *LOCALIDAD*	TELÈFON / *TELÉFONO*	CORREU ELECTRÒNIC / *CORREO ELECTRÓNICO*

B ALTRES MEMBRES DE LA UNITAT FAMILIAR / *OTROS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR*

COGNOMS *APELLIDOS*	NOM *NOMBRE*	DATA DE NAIXEMENT *FECHA DE NACIMIENTO*	DNI	PARENTESC AMB EL SOL·LICITANT *PARENTESCO CON EL SOLICITANTE*

C SOL·LICITE
SOLICITO

La inscripció en el Registre de Demandants d'Habitatge Protegit, conforme determinen el RD 2066/2008, de 12 de desembre; el Decret 66/2009, de 15 de maig, del Consell, i la resta de normes de desenvolupament. */ La inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, conforme determina el RD 2066/2008, de 12 de diciembre; el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, y demás normas de desarrollo.*

El sotasignat **QUEDA INFORMAT I PRESTA EL SEU CONSENTIMENT** que les dades de caràcter personal indicades siguen incorporades en el Registre de Demandants d'Habitatge Protegit, el responsable del qual és la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge. Aquestes dades poden ser objecte de cessió als organismes públics o entitats privades que demostren un interés legítim dirigit a facilitar les adquisicions o els arrendaments d'habitatges amb qualsevol tipus de protecció, com també a aquells als quals calga facilitar-ne les dades per a poder gestionar la seua sol·licitud.

*El abajo firmante **QUEDA INFORMADO Y PRESTA SU CONSENTIMIENTO** a que los datos de carácter personal arriba expresados sean incorporados en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, cuyo responsable es la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Estos datos podrán ser objeto de cesión a los organismos públicos u entidades privadas que demuestren un interés legítimo dirigido a facilitar las adquisiciones o los arrendamientos de viviendas con cualquier tipo de protección, así como a aquellos a los cuales sea necesario facilitar sus datos para poder gestionar su solicitud.*

_____ , ____ d _____ del _____

REGISTRE D'ENTRADA
REGISTRO DE ENTRADA

Firma: _____

Les dades de caràcter personal que conté l'imprés poden ser incloses en un fitxer per al seu tractament per este òrgan administratiu, com a titular responsable del fitxer, en l'ús de les funcions pròpies que té atribuïdes i en l'àmbit de les seues competències. Així mateix, se l'informa de la possibilitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, tot això de conformitat amb el que disposa l'art. 5 de la Llei Orgànica 15/1999, de protecció de dades de caràcter personal (BOE núm. 298, de 14/12/99).

Los datos de carácter personal contenidos en el impreso podrán ser incluidos en un fichero para su tratamiento por este órgano administrativo, como titular responsable del fichero, en el uso de las funciones propias que tiene atribuidas y en el ámbito de sus competencias. Asimismo, se le informa de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal (BOE nº 298, de 14/12/99).

DATA D'ENTRADA EN L'ÒRGAN COMPETENT
FECHA ENTRADA EN ÓRGANO COMPETENTE

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

(1/2) EXEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ / *EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN*

SOCA/SI - CMAAUH

DIN - A4

IA -27205 - 01 - E

GENERALITAT VALENCIANA

SOL·LICITUD D'INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE PROTEGIT DE LA COMUNITAT VALENCIANA

SOL·LICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA

D **LOCALITATS ON SE SOL·LICITA L'HABITATGE PER ORDRE DE PREFERÈNCIA**
LOCALIDADES DONDE SE SOLICITA LA VIVIENDA POR ORDEN DE PREFERENCIA

PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	
PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	
PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	
PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	
PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	

E **INGRESSOS BRUTS DE LA UNITAT FAMILIAR / *INGRESOS BRUTOS DE LA UNITAT FAMILIAR***

Ingressos anuals / *Ingresos anuales* ☐ Ingressos mensuals / *Ingresos mensuales* ☐

F **RÉGIM D'US DE L'HABITATGE / *RÉGIMEN DE USO DE LA VIVIENDA***

☐ COMPRA ☐ LLOGUER / *ALQUILER* ☐ LLOGUER AMB OPCIÓ A COMPRA / *ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA*

G **SITUACIONS DE PROTECCIÓ PREFERENT**
SITUACIONES DE PROTECCIÓN PREFERENTE

- ☐ Persones que accedisquen per primera vegada a un habitatge. / *Personas que acceden por primera vez a una vivienda.*
- ☐ Dones víctimes de la violència de gènere. / *Mujeres víctimas de la violencia de género.*
- ☐ Víctimes del terrorisme. / *Víctimas del terrorismo.*
- ☐ Afectats per situacions catastròfiques. / *Afectados por situaciones catastróficas.*
- ☐ Famílies monoparentals amb fills. / *Familias monoparentales con hijos.*
- ☐ Persones depenents o amb discapacitat, o famílies que les tinguen al seu càrrec. *Personas dependientes o con discapacidad o personas que las tengan a su cargo.*
- ☐ Persones separades o divorciades al corrent del pagament de pensions alimentàries i compensatòries. *Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias.*
- ☐ Persones sense llar o procedents d' operacions d'eradicació de xabolisme. *Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.*
- ☐ Dones embarassades. *Mujeres embarazadas.*

H **CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE /*CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA***

Nombre de dormitoris necessaris / *Número de dormitorios necesarios* ☐

Habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda *Vivienda adaptada para personas con movilidad reducida* ☐ Sí ☐ No

Ascensor: ☐ Sí ☐ No ☐ Indiferent / *Indiferente*

Tipus de l'habitatge / *Tipo de la vivienda:* ☐ Exterior ☐ Interior ☐ Indiferent / *Indiferente*

Traster / *Trastero:* ☐ Sí ☐ No Garatge / *Garaje:* ☐ Sí ☐ No

Altura preferent / *Altura preferente:* ☐ ☐ Planta baixa / *Planta baja* ☐ Àtic / *Ático* ☐ Indiferent / *Indiferente*

OMPLIR ÚNICAMENT EN CAS DE LLOGUER / *RELLENAR ÚNICAMENTE EN CASO DE ARRENDAMIENTO*

☐ Habitatge moblat / *Vivienda amueblada* ☐ Habitatge sense mobles / *Vivienda sin muebles*

Cuïna equipada amb electrodomèstics / *Cocina equipada con electrodomésticos:* ☐ Sí ☐ No

Mascota: ☐ Sí ☐ No

Renda màxima a abonar / *Renta máxima a abonar:* ☐ euros / mes

(1/2) EXEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ / *EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN*

SOCA/SI - CMAAUH

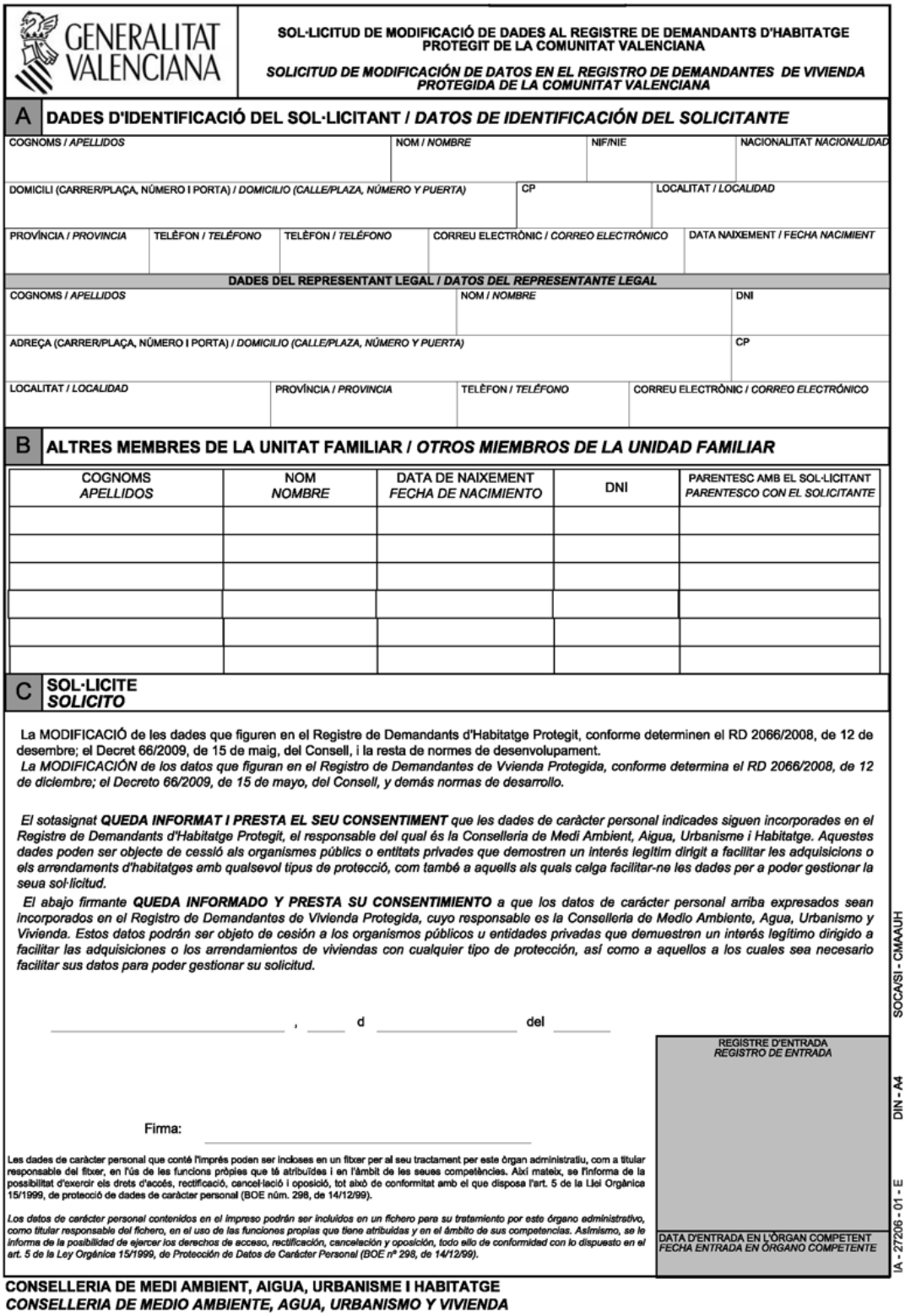
DIN - A4

IA -27205 - 02 - E

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

ANEXO II

Modelo de solicitud de modificación de datos



GENERALITAT VALENCIANA

SOL·LICITUD DE MODIFICACIÓ DE DADES AL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE PROTEGIT DE LA COMUNITAT VALENCIANA

SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE DATOS EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA

A DADES D'IDENTIFICACIÓ DEL SOL·LICITANT / *DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE*

COGNOMS / *APELLIDOS*	NOM / *NOMBRE*	NIF/NIE	NACIONALITAT *NACIONALIDAD*

DOMICILI (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / *DOMICILIO (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)*	CP	LOCALITAT / *LOCALIDAD*

PROVÍNCIA / *PROVINCIA*	TELÈFON / *TELÉFONO*	TELÈFON / *TELÉFONO*	CORREU ELECTRÒNIC / *CORREO ELECTRÓNICO*	DATA NAIXEMENT / *FECHA NACIMIENT*

DADES DEL REPRESENTANT LEGAL / *DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL*

COGNOMS / *APELLIDOS*	NOM / *NOMBRE*	DNI

ADREÇA (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / *DOMICILIO (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)*	CP

LOCALITAT / *LOCALIDAD*	PROVÍNCIA / *PROVINCIA*	TELÈFON / *TELÉFONO*	CORREU ELECTRÒNIC / *CORREO ELECTRÓNICO*

B ALTRES MEMBRES DE LA UNITAT FAMILIAR / *OTROS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR*

COGNOMS *APELLIDOS*	NOM *NOMBRE*	DATA DE NAIXEMENT *FECHA DE NACIMIENTO*	DNI	PARENTESC AMB EL SOL·LICITANT *PARENTESCO CON EL SOLICITANTE*

C SOL·LICITE
SOLICITO

La MODIFICACIÓ de les dades que figuren en el Registre de Demandants d'Habitatge Protegit, conforme determinen el RD 2066/2008, de 12 de desembre; el Decret 66/2009, de 15 de maig, del Consell, i la resta de normes de desenvolupament.
La MODIFICACIÓN de los datos que figuran en el Registro de Demandantes de Vvienda Protegida, conforme determina el RD 2066/2008, de 12 de diciembre; el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, y demás normas de desarrollo.

*El sotasignat **QUEDA INFORMAT I PRESTA EL SEU CONSENTIMENT** que les dades de caràcter personal indicades siguen incorporades en el Registre de Demandants d'Habitatge Protegit, el responsable del qual és la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge. Aquestes dades poden ser objecte de cessió als organismes públics o entitats privades que demostren un interés legítim dirigit a facilitar les adquisicions o els arrendaments d'habitatges amb qualsevol tipus de protecció, com també a aquells als quals calga facilitar-ne les dades per a poder gestionar la seua sol·licitud.*

*El abajo firmante **QUEDA INFORMADO Y PRESTA SU CONSENTIMIENTO** a que los datos de carácter personal arriba expresados sean incorporados en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, cuyo responsable es la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Estos datos podrán ser objeto de cesión a los organismos públicos u entidades privadas que demuestren un interés legítimo dirigido a facilitar las adquisiciones o los arrendamientos de viviendas con cualquier tipo de protección, así como a aquellos a los cuales sea necesario facilitar sus datos para poder gestionar su solicitud.*

_____ , ____ d _____ del _____

REGISTRE D'ENTRADA
REGISTRO DE ENTRADA

Firma: _____

Les dades de caràcter personal que conté l'imprés poden ser incloses en un fitxer per al seu tractament per este òrgan administratiu, com a titular responsable del fitxer, en l'ús de les funcions pròpies que té atribuïdes i en l'àmbit de les seues competències. Així mateix, se l'informa de la possibilitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, tot això de conformitat amb el que disposa l'art. 5 de la Llei Orgànica 15/1999, de protecció de dades de caràcter personal (BOE núm. 298, de 14/12/99).

Los datos de carácter personal contenidos en el impreso podrán ser incluidos en un fichero para su tratamiento por este órgano administrativo, como titular responsable del fichero, en el uso de las funciones propias que tiene atribuidas y en el ámbito de sus competencias. Asimismo, se le informa de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal (BOE nº 298, de 14/12/99).

DATA D'ENTRADA EN L'ÒRGAN COMPETENT
FECHA ENTRADA EN ÓRGANO COMPETENTE

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

(1/2) EXEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ / *EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN*

SOCA/SI - CMAAUH

DIN - A4

IA - 27206 - 01 - E



GENERALITAT VALENCIANA

SOL·LICITUD DE MODIFICACIÓ DE DADES AL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE PROTEGIT DE LA COMUNITAT VALENCIANA

SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE DATOS EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

D **LOCALITATS ON SE SOL·LICITA L'HABITATGE PER ORDRE DE PREFERÈNCIA**
LOCALIDADES DONDE SE SOLICITA LA VIVIENDA POR ORDEN DE PREFERENCIA

PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	
PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	
PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	
PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	
PROVÍNCIA / *PROVINCIA*		LOCALITAT / *LOCALIDAD*	

E **INGRESSOS BRUTS DE LA UNITAT FAMILIAR / *INGRESOS BRUTOS DE LA UNITAT FAMILIAR***

Ingressos anuals *Ingresos anuales* | Ingressos mensuals / *Ingresos mensuales*

F **RÈGIM D'ÚS DE L'HABITATGE / *RÉGIMEN DE USO DE LA VIVIENDA***

○ COMPRA ○ LLOGUER / *ALQUILER* ○ LLOGUER AMB OPCIÓ A COMPRA / *ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA*

G **SITUACIONS DE PROTECCIÓ PREFERENT**
SITUACIONES DE PROTECCIÓN PREFERENTE

- ○ Persones que accedisquen per primera vegada a un habitatge. / *Personas que acceden por primera vez a una vivienda.*
- ○ Dones víctimes de la violència de gènere. / *Mujeres víctimas de la violencia de género.*
- ○ Víctimes del terrorisme. / *Víctimas del terrorismo.*
- ○ Afectats per situacions catastròfiques. / *Afectados por situaciones catastróficas.*
- ○ Famílies monoparentals amb fills. / *Familias monoparentales con hijos.*
- ○ Persones depenents o amb discapacitat, o famílies que les tinguen al seu càrrec. / *Personas dependientes o con discapacidad o personas que las tengan a su cargo.*
- ○ Persones separades o divorciades al corrent del pagament de pensions alimentàries i compensatòries. / *Personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias.*
- ○ Persones sense llar o procedents d'operacions d'eradicació de xabolisme. / *Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.*
- ○ Dones embarassades. *Mujeres embarazadas.*

H **CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE /*CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA***

Nombre de dormitoris necessaris / *Número de dormitorios necesarios*

Habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda *Vivienda adaptada para personas con movilidad reducida* ○ Sí ○ No

Ascensor: ○ Sí ○ No ○ Indiferent / *Indiferente*

Tipus de l'habitatge / *Tipo de la vivienda:* ○ Exterior ○ Interior ○ Indiferent / *Indiferente*

Trastero / *Trastero:* ○ Sí ○ No Garatge / *Garaje:* ○ Sí ○ No

Altura preferent / *Altura preferente:* ○ Planta baixa / *Planta baja* ○ Àtic / *Ático* ○ Indiferent / *Indiferente*

OMPLIR ÚNICAMENT EN CAS DE LLOGUER / *RELLENAR ÚNICAMENTE EN CASO DE ARRENDAMIENTO*

○ Habitatge moblat / *Vivienda amueblada* ○ Habitatge sense mobles / *Vivienda sin muebles*

Cuïna equipada amb electrodomèstics / *Cocina equipada con electrodomésticos:* ○ Sí ○ No

Mascota: ○ Sí ○ No

Renda màxima a abonar / *Renta máxima a abonar:* euros / mes

(1/2) EXEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ / *EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN*

SOCA/SI - CMAAUH

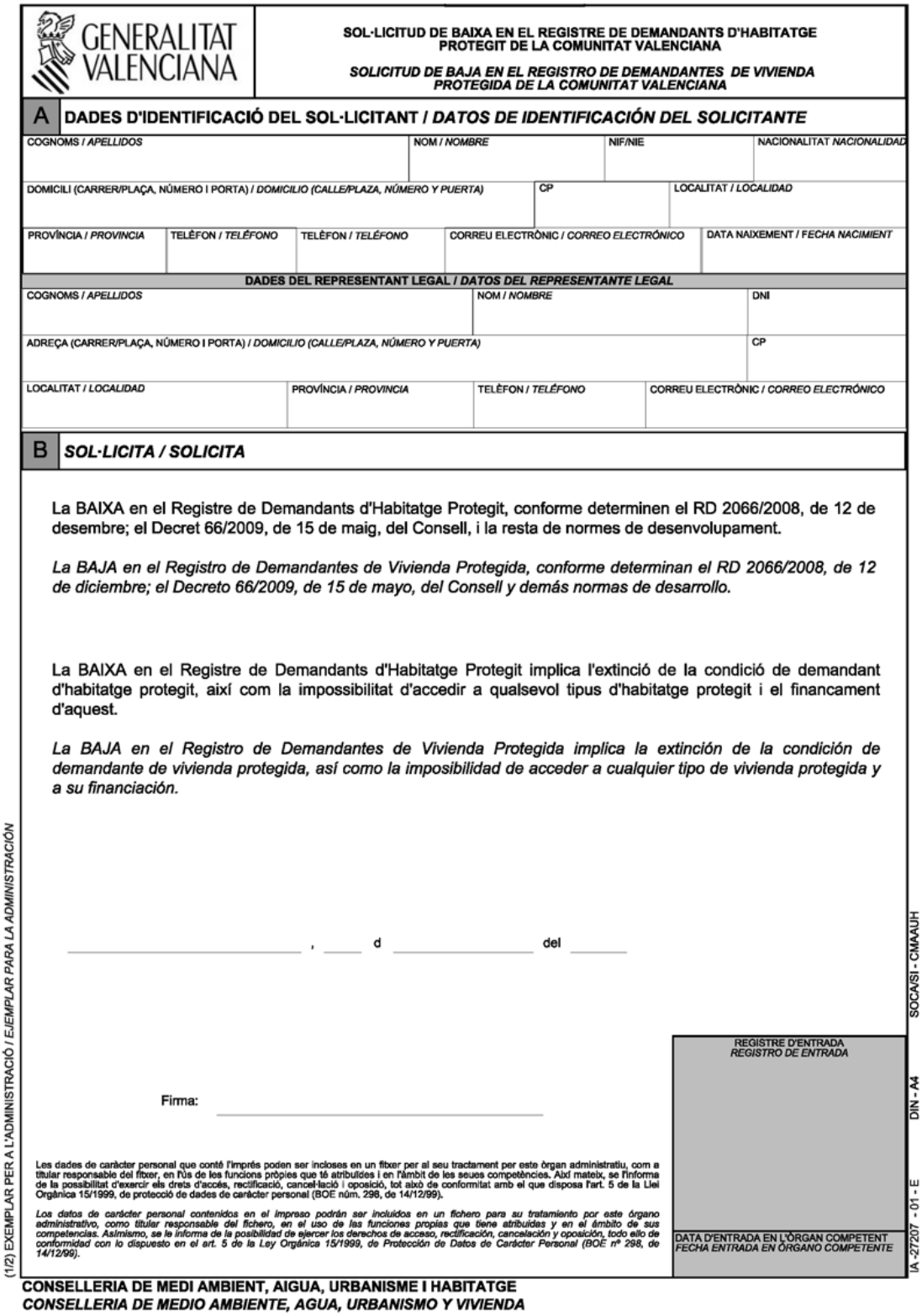
DIN - A4

IA - 27206 - 02 - E

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

ANEXO III

Solicitud de Baja en el Registro



GENERALITAT VALENCIANA

SOL·LICITUD DE BAIXA EN EL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE PROTEGIT DE LA COMUNITAT VALENCIANA

SOLICITUD DE BAJA EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA

A DADES D'IDENTIFICACIÓ DEL SOL·LICITANT / *DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE*

COGNOMS / *APELLIDOS*	NOM / *NOMBRE*	NIF/NIE	NACIONALITAT *NACIONALIDAD*

DOMICILI (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / *DOMICILIO (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)*	CP	LOCALITAT / *LOCALIDAD*

PROVÍNCIA / *PROVINCIA*	TELÈFON / *TELÉFONO*	TELÈFON / *TELÉFONO*	CORREU ELECTRÒNIC / *CORREO ELECTRÓNICO*	DATA NAIXEMENT / *FECHA NACIMIENT*

DADES DEL REPRESENTANT LEGAL / *DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL*

COGNOMS / *APELLIDOS*	NOM / *NOMBRE*	DNI

ADREÇA (CARRER/PLAÇA, NÚMERO I PORTA) / *DOMICILIO (CALLE/PLAZA, NÚMERO Y PUERTA)*	CP

LOCALITAT / *LOCALIDAD*	PROVÍNCIA / *PROVINCIA*	TELÈFON / *TELÉFONO*	CORREU ELECTRÒNIC / *CORREO ELECTRÓNICO*

B *SOL·LICITA / SOLICITA*

La BAIXA en el Registre de Demandants d'Habitatge Protegit, conforme determinen el RD 2066/2008, de 12 de desembre; el Decret 66/2009, de 15 de maig, del Consell, i la resta de normes de desenvolupament.

La BAJA en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, conforme determinan el RD 2066/2008, de 12 de diciembre; el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell y demás normas de desarrollo.

La BAIXA en el Registre de Demandants d'Habitatge Protegit implica l'extinció de la condició de demandant d'habitatge protegit, així com la impossibilitat d'accedir a qualsevol tipus d'habitatge protegit i el financament d'aquest.

La BAJA en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida implica la extinción de la condición de demandante de vivienda protegida, así como la imposibilidad de acceder a cualquier tipo de vivienda protegida y a su financiación.

_____ , ____ d _____ del _____

Firma: _____

REGISTRE D'ENTRADA
REGISTRO DE ENTRADA

DATA D'ENTRADA EN L'ÒRGAN COMPETENT
FECHA ENTRADA EN ÓRGANO COMPETENTE

Les dades de caràcter personal que conté l'imprés poden ser incloses en un fitxer per al seu tractament per este òrgan administratiu, com a titular responsable del fitxer, en l'ús de les funcions pròpies que té atribuïdes i en l'àmbit de les seues competències. Així mateix, se l'informa de la possibilitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, tot això de conformitat amb el que disposa l'art. 5 de la Llei Orgànica 15/1999, de protecció de dades de caràcter personal (BOE núm. 298, de 14/12/99).

Los datos de carácter personal contenidos en el impreso podrán ser incluidos en un fichero para su tratamiento por este órgano administrativo, como titular responsable del fichero, en el uso de las funciones propias que tiene atribuidas y en el ámbito de sus competencias. Asimismo, se le informa de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal (BOE nº 298, de 14/12/99).

(1/2) EXEMPLAR PER A L'ADMINISTRACIÓ / *EJEMPLAR PARA LA ADMINISTRACIÓN*

SOCASI - CMAAUH

DIN - A4

IA -27207 - 01 - E

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE
CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, URBANISMO Y VIVIENDA

§ 12

Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell, de creación del Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 8480, de 6 de febrero de 2019
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-2019-90290

PREÁMBULO

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat por la Función Social de la Vivienda en la Comunitat Valenciana, prevé en su disposición adicional tercera la creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, con la finalidad de conocer, entre otros aspectos la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda pública en particular, la distribución territorial de la vivienda y los indicadores que se determinen en las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana de la Generalitat, dependiente de la conselleria competente en materia de vivienda.

En este sentido y con el objeto de asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, resulta aún más necesario, en el actual contexto, disponer de un punto de encuentro en el que todos los sectores, tanto públicos como privados, vinculados a la problemática de la vivienda, puedan exponer sus propuestas, demandas y sugerencias, reforzando así el papel de participación de la sociedad civil organizada y la intercomunicación con la administración autonómica, constituyéndose en plataforma de intercambio y colaboración, compartiendo el conocimiento y la información.

En tanto en cuanto la política de vivienda no es exclusivamente una política sectorial, se debe ir un paso más allá desde el convencimiento de la necesidad de un enfoque integral en las estrategias publicas en este ámbito que al mismo tiempo integre las políticas de innovación, renovación, revitalización y regeneración de la ciudad que alcancen núcleos de convivencia e integración social, en los barrios y los espacios públicos con mayor necesidad. En definitiva, la vivienda también tiene su razón de ser en la ciudad, por lo que hay que prestar la atención a las condiciones urbanas de las ciudades e identificar los ámbitos donde especialmente se detecte ámbitos de segregación urbana.

Considerando estos antecedentes el Observatorio debe constituirse como el foro de participación que permita el impulso compartido entre las administraciones públicas, los agentes económicos y sociales y la sociedad civil organizada, con capacidad de cooperación y de contribución en la planificación estratégica de las políticas públicas.

Finalmente el Observatorio de la Vivienda y de la Segregación Urbana debe configurarse como un modo de participación, pero también como cauce para llevar los intereses de la mayoría de la sociedad a los espacios de toma de decisión, de forma bidireccional, para en su caso, proponer las medidas necesarias en cada momento. A ello se ha de unir la necesidad, no solo de la Conselleria competente en materia de vivienda, de disponer, a

modo de repositorio digital, de un contenedor permanentemente actualizado de información en el que se recopilen datos estadísticos, estudios e informes, que sean reflejo objetivo de la realidad de la vivienda y la segregación urbana, sino también como espacio de encuentro y herramienta de participación, transparencia y diagnóstico que, fortaleciendo las acciones y políticas públicas, garanticen el ejercicio del derecho a la vivienda y a la ciudad.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración del presente decreto se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Esta disposición estaba incluida en el Plan normativo de la Administración de la Generalitat para 2018.

En consecuencia, de acuerdo con los artículos 18.f, 28.c y 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, a propuesta de la consellera de vivienda, obras públicas y vertebración del territorio, el Consell, previa deliberación, en la reunión del 1 de febrero de 2019,

DECRETO

Artículo 1. *Objeto.*

1. Se crea el Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana (OHSU) como instrumento que posibilite la participación, la co-elaboración del conocimiento y la transferencia de información en materia de vivienda y ciudad en la Comunitat Valenciana.

2. El OHSU participará en la evaluación y diseño de las políticas públicas en materia de vivienda e integración urbana asegurando la transparencia, la eficiencia, la eficacia y la equidad de la acción pública. Desde una perspectiva holística, el OHSU diagnostica y realiza el seguimiento de la situación habitacional de las personas y de los recursos habitacionales públicos y privados, contribuyendo a la elaboración de un sistema de indicadores para identificar las áreas que puedan presentar segregación urbana.

Artículo 2. *Naturaleza.*

De conformidad con la disposición adicional tercera de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, el OHSU, se configura como órgano colegiado y consultivo dependiente de la conselleria competente en materia de vivienda que le prestará los medios técnicos, materiales y humanos que precise para el desarrollo de sus funciones, a través de la dirección general a que se encuentre adscrito.

Este observatorio llevará a cabo las tareas que se le encomiendan y debe servir de plataforma para planificar, estudiar y analizar el entorno y la realidad social y económica valenciana en el sector de la vivienda y colaborar así en las tareas que cumpla cualquier otro organismo público.

Artículo 3. *Funciones.*

1. El OHSU tendrá las siguientes funciones:

1.º Facilitar la participación, la co-elaboración del conocimiento como proceso de construcción colectiva de conocimientos como resultado de la discusión, la revisión o la síntesis de ideas, y la transferencia de información al resto de poderes públicos y a la ciudadanía en general a través de las siguientes acciones:

a) Propiciar el encuentro y la participación de todos los sectores afectados en el ámbito de la vivienda y la ciudad, en especial de los sectores vulnerables.

b) Constituir un sólido soporte técnico digital de acceso libre a la producción institucional, científica e investigadora en materia de vivienda y ciudad, en los términos que permita la normativa que en cada caso sea aplicable, al objeto de proveer de información de carácter estadístico y urbano, a la propia Administración de la Generalitat, otras administraciones públicas y sectores interesados y a la ciudadanía en general.

c) Elaborar publicaciones de divulgación del conocimiento y de la normativa en materia de vivienda, para mejorar el acceso de la ciudadanía no experta al conocimiento y la regulación normativa en materia de vivienda, fomentando su participación.

d) Promover o participar en actividades de difusión específicas relacionados con la vivienda y la segregación urbana (publicaciones, jornadas…), y colaborar en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier administración pública, y en especial, cooperar con los consejos municipales por el derecho a la vivienda y órganos equivalentes creados por los municipios, integrando a representantes de los mismos en sus trabajos y colaborando con sus labores de seguimiento y apoyo de las actuaciones municipales.

2.º Evaluar los efectos de las medidas introducidas en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, con el fin de permitir un control de su aplicación al objeto de proponer correcciones o mejoras.

3.º Asesorar en la planificación de la acción normativa en el ámbito de la vivienda y ciudad.

4.º Analizar y diagnosticar la situación habitacional en la Comunitat Valenciana:

a) Analizar y hacer el seguimiento de la función social de la vivienda y de la realidad social y económica de la misma, con especial atención al ejercicio de los derechos habitacionales y a las condiciones de vulnerabilidad urbana.

b) Medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan por reglamento, la segregación urbana existente y la adaptación de la situación de acceso a la vivienda al modelo económico determinado por las políticas públicas valencianas. Estos indicadores se desagregarán, en la medida de lo posible, por sexo.

c) Explotación de los datos relacionados con el mercado de la vivienda y datos de coyuntura económica de las fuentes documentales existentes para la elaboración de indicadores que permitan el diagnóstico de las políticas públicas aplicadas y su planificación, introduciendo la perspectiva de género.

d) Elaboración de estudios relacionados con el análisis de los precios de la vivienda y su evolución, de la oferta y de la demanda, de la pérdida de la vivienda por desahucio o ejecución hipotecaria y de los indicadores sociales de exclusión a partir de las determinaciones derivadas de la ley en materia de función social de la vivienda que puedan determinar el ejercicio de derechos subjetivos en este ámbito y en materia de segregación urbana.

5.º Velar por el estado y la suficiencia del parque público de viviendas, tanto autonómico como municipal, de la Comunitat Valenciana, proponiendo las medidas que deban adoptarse para garantizar la idoneidad del mismo y su correcta inserción evitando la segregación social.

6.º Cualesquiera otras funciones que, en el ámbito de sus objetivos, le sean encomendadas por la conselleria competente en materia de vivienda.

2. Para llevar a cabo estas funciones, como mínimo, el OHSU tendrá que:

a) Presentar una memoria anual con los estudios y propuestas desarrolladas.

b) Elaborar un informe anual de seguimiento de la Ley 2/2017, estimando el grado de cumplimiento e incumplimientos, añadiendo propuestas de mejora y sugerencias sobre su desarrollo normativo.

Artículo 4. *Estructura del OHSU.*

Constituyen órganos del Observatorio los siguientes:

a) El Pleno será el máximo órgano de decisión, control, planificación, seguimiento y supervisión de la actividad del OHSU y desarrollará las funciones establecidas en el artículo 3.

b) La dirección técnica será designada por el Pleno y se ajustará en su actuación a las instrucciones y decisiones adoptadas por el Pleno. La Dirección Técnica adoptará las medidas necesarias para la aplicación de las líneas generales de actuación y prestará apoyo en cuantos asuntos de carácter técnico lo requieran. Esta dirección será desempeñada por una persona funcionaria adscrita al centro directivo con competencias en materia de vivienda.

Artículo 5. *Composición del Pleno del OHSU.*

1. El Pleno del Observatorio estará integrado por los siguientes miembros:

a) La Presidencia corresponderá a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda o persona en quién delegue.

b) La Vicepresidencia Primera corresponderá a la persona titular de la secretaría autonómica competente en materia de vivienda o persona en quién delegue.

c) La Vicepresidencia Segunda corresponderá a la persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda o persona en quién delegue.

d) La Secretaría será desempeñada por una persona designada por el Pleno entre las personas funcionarias del grupo A de titulación, adscritas a la dirección general con competencias en materia de vivienda, que actuará con voz y sin voto.

e) Las vocalías que estarán integradas por las siguientes personas:

– La persona titular de la dirección general competente en materia de urbanismo o persona en quien delegue.

– La persona titular de la dirección general competente en materia de servicios sociales o persona en quien delegue.

– La persona titular de la dirección general competente en materia de inclusión social o persona en quien delegue.

– Dos en representación de la dirección general con competencias en materia de vivienda, designadas por su titular.

– Dos en representación de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias que sean representativos por tamaño de población.

– Una en representación de cada una de los siguientes organismos: Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), Instituto Valenciano de Edificación (IVE), i Institut Cartográfic Valencià (ICV).

– Dos por cada uno de los colectivos en representación de las organizaciones sociales, colectivos empresariales y organizaciones profesionales con personalidad jurídica, con una reconocida trayectoria social o profesional en materia o políticas de vivienda, en razón a su implantación territorial y número de miembros, designados por la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda, a propuesta de las entidades o colectivos representados.

2. La composición se ajustará a los principios de presencia equilibrada entre hombres y mujeres, que establece la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, y la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Artículo 6. *Funciones de la Secretaría.*

Corresponde a la persona que desempeñe la Secretaría del Pleno del OHSU prestar el apoyo administrativo necesario para su correcto funcionamiento. Le corresponden, también, las funciones de levantar actas de las sesiones y certificar su contenido, así como garantizar que los procedimientos y reglas de constitución y adopción de acuerdos son respetadas.

Artículo 7. *Comisiones.*

El Pleno del OHSU podrá acordar la creación de comisiones para temas específicos relacionados con sus funciones. El acuerdo del Pleno establecerá su composición, que podrá integrar personas no pertenecientes al propio Pleno o ajenas a la administración pública, sus funciones y su régimen de funcionamiento.

La composición de las comisiones se ajustará, igualmente, a los principios de composición y presencia equilibrada entre hombres y mujeres, que establece la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, y la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Artículo 8. *Régimen de funcionamiento.*

1. El Pleno del OHSU se reunirá al menos con carácter anual y de forma extraordinaria cuando la naturaleza de los asuntos a tratar lo exija, siendo convocado por el presidente, por iniciativa propia o a propuesta de, al menos, la mitad de sus miembros.

2. La convocatoria de las reuniones se realizará por la Secretaría, por orden de la Presidencia.

Artículo 9. *Difusión de contenidos.*

Se habilitará un portal web específico que permita el acceso a los servicios ofrecidos por el OHSU.

Artículo 10. *Régimen Jurídico.*

Sin perjuicio de lo establecido en el presente decreto, el OHSU se ajustará en su funcionamiento a las normas básicas establecidas en la Sección 3.ª del capítulo II del título preliminar, subsección 1.ª, artículos 15 a 18, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Disposición adicional única. *Incidencia presupuestaria.*

La aplicación y desarrollo de este decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de los capítulos de gasto asignada a la conselleria competente en materia de vivienda y, en todo caso, deberá ser atendida con los medios personales y materiales existentes en la misma.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Se deroga el artículo 20 del Decreto 73/2005, de 8 de abril, del Consell, por el que se establecen nuevas medidas de fomento para el acceso concertado, rehabilitación y arrendamiento de viviendas en el marco de actuación del Plan de Acceso a la Vivienda de la Comunitat Valenciana 2004-2007.

Asimismo, se derogan cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda para aprobar las disposiciones necesarias para el desarrollo de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana

§ 13

Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 8704, de 24 de diciembre de 2019
Última modificación: 31 de mayo de 2025
Referencia: DOGV-r-2019-90594

I

Los artículos 9 y 49.1.35.ª del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana atribuyen competencia exclusiva a la Generalitat en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias. La Generalitat aplica, así, el principio rector de la política social y económica de defensa de las personas consumidoras y usuarias, cuya garantía impone a los poderes públicos el artículo 51.1 y 2 de la Constitución Española. El Estatuto de personas consumidoras y usuarias aprobado por la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, que ahora se refunde, se configuró, así, como la aplicación material de la reforma estatutaria de 2006.

El texto refundido de la ley se articula en ochenta y cinco artículos, que se estructuran en cinco títulos, y tiene una disposición adicional, y dos transitorias.

El título I establece las disposiciones generales de la norma y se divide en dos capítulos. En el primero se definen el objeto, los fines que sirven de principios informadores al modelo de protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias, el concepto de personas consumidoras y usuarias, los colectivos de personas consumidoras y usuarias necesitados de una especial protección, los derechos básicos de las personas consumidoras y usuarias y sus derechos lingüísticos. En el segundo capítulo se recoge el catálogo de agentes del sistema de protección y defiende de las personas consumidoras y usuarias en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, en el cual destaca la creación del Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana, así como la tarea fundamental que ejercen, en cuanto a vertebración territorial y social y de proximidad a la ciudadanía, las oficinas municipales de información a las personas consumidoras y usuarias y las asociaciones de personas consumidoras y usuarias.

En el título II se recogen los derechos básicos de las personas consumidoras y usuarias y se establece el ámbito de actuación de las administraciones públicas. Se divide en seis capítulos. En el capítulo I se regula el derecho a la protección de la salud y seguridad y se fomenta la acción preventiva. En el capítulo II se recoge el derecho a la protección de los legítimos intereses económicos y sociales en el marco de la legislación que resulta aplicable. En el capítulo III se reconoce el derecho a la indemnización de los daños y a la reparación de los perjuicios sufridos y se establece el fomento de los mecanismos para hacer efectivo el mencionado derecho. En el capítulo IV se regula el derecho a una información correcta y suficiente sobre los bienes y servicios, y a la información, ayuda y orientación a las personas

consumidoras y usuarias para el adecuado ejercicio de sus derechos. Este capítulo se ha dividido en dos secciones, mediante la Ley 6/2019, de 15 de marzo, de la Generalitat, de modificación de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, por la cual se aprueba el Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, en garantía del derecho de información de estas en materia de titulización hipotecaria y otros créditos y ante ciertas prácticas comerciales: la primera con las disposiciones generales y la segunda con las especialidades del derecho a la información en materia de titulización de préstamos. El capítulo V se centra en el derecho en la educación y formación en materia de consumo como instrumentos básicos y de carácter horizontal para el éxito de los fines de la norma. Y en el capítulo VI se regula el derecho de representación, audiencia y participación, con especial atención a las asociaciones de personas consumidoras y usuarias en la protección y defensa de la ciudadanía valenciana, y se regula la nueva realidad del asociacionismo.

El título III está dedicado a los mecanismos de protección administrativa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias y se divide en cuatro capítulos. En el I se tratan disposiciones generales de los mencionados mecanismos. En el capítulo II se hace una completa regulación de las tareas de inspección de consumo, de las cuales hay que destacar el carácter integral y la proyección a todas las fases del proceso de comercialización, y se establecen las facultades del personal inspector y las obligaciones de las inspeccionadas, así como los requisitos de las presas de muestras. En el capítulo III se regula la posibilidad de utilización de medidas provisionales cuando las circunstancias así lo aconsejan, conscientes de su importancia como pieza básica en el entramado de protección administrativa de las personas consumidoras y usuarias, y se garantizan en todo momento el derecho de defensa de las personas afectadas y el principio de proporcionalidad de las medidas. Y en el último capítulo se hace mención necesaria a las hojas de reclamaciones y se prevé la tramitación telemática sujeta a despliegue reglamentario.

El título IV se refiere a la potestad sancionadora y se divide en cinco capítulos, en los cuales se tratan, respectivamente, las disposiciones generales, las infracciones, las sanciones, el procedimiento y los plazos de prescripción. Como novedad en el ámbito sancionador, se ha procurado recoger una enumeración de tipos infractores bastante amplia para que se cumpla el principio constitucional de tipicidad y la concreción con que se configuran los criterios de calificación y graduación.

Finalmente, en el título V se fomenta de manera expresa la solución de los conflictos en materia de consumo a través de fórmulas de resolución extrajudiciales y, en especial, a través de la mediación y el arbitraje en materia de consumo. Estos instrumentos, lejos de ser considerados como un espacio de confrontación, constituyen mecanismos eficaces para conseguir la protección efectiva de las personas consumidoras y usuarias en el marco de unas prestaciones de consumo que tienen que tener la calidad como máxima aspiración.

La norma se cierra con una disposición adicional que introduce la obligación de las instalaciones de suministro al por menor de combustibles y carburantes de reunir los parámetros y los requisitos de accesibilidad universal dentro de la normativa aplicable en materia de accesibilidad, así como dos disposiciones transitorias que aclaran el régimen y procedimiento aplicable en materia sancionadora y establecen el régimen transitorio del deber de información en materia de titulización de préstamos.

El decreto legislativo que aprueba el texto refundido consta, a su vez, de:

– Un artículo único, con la fórmula aprobatoria del texto refundido,

– Una disposición adicional única, relativa a las remisiones normativas que efectúa el texto refundido,

– Una disposición derogatoria que, con objeto de dar máxima seguridad jurídica, deroga expresamente la Ley 1/2011, a excepción de la disposición adicional primera; también la Ley 6/2019, así como los artículos correspondientes a las modificaciones de la mencionada Ley 1/2011 que efectuaban las leyes de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat números 9/2011, 10/2015, y 27/2018, y el Decreto ley 1/2018, de 2 de febrero, del Consell, por el que se deroga la disposición adicional segunda, sobre el personal en los establecimientos de distribución al por menor y venta al público de carburantes y combustibles, de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, y

– Tres disposiciones finales, entre las que destaca la que establece la aplicación, en aquello que no prevé esta norma, del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de

los Consumidores y Usuarios, y otras leyes complementarias, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

II

Este decreto legislativo cumple la previsión recogida en la disposición final primera de la Ley 6/2019, según la cual se habilita al Consell para que en el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de la ley, redacte y apruebe un decreto legislativo con un texto refundido único en que se regularicen, aclaren y armonicen las normas con rango legal vigentes en el ámbito autonómico valenciano en materia de protección, defensa y promoción de los derechos y legítimos intereses de las personas consumidoras y usuarias.

La correcta expresión de la técnica normativa recomienda la conveniencia de incluir en este texto refundido la derogación expresa de las normas que hayan sido objete de refundición.

De acuerdo con la habilitación mencionada se ha procedido a elaborar el texto refundido, siguiendo los criterios que se exponen a continuación:

En primer lugar, se ha procedido a integrar en un texto único todas las modificaciones introducidas en la Ley 1/2011, a través de varias leyes que bien han dado una nueva redacción a determinados preceptos, bien han introducido nuevas disposiciones.

En segundo lugar, y de acuerdo con la delegación conferida, se han incluido en el texto aquellas normas con rango de ley que de manera indiscutible afectan el ámbito material de la Ley 1/2011, y que no tengan un mero carácter coyuntural o temporal, sino que han sido aprobadas con vocación de permanencia. Es el caso de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, así como la Ley 18/2017, de 14 de diciembre, de la Generalitat, de cooperación y desarrollo sostenible, en cuanto a la implementación de la Agenda 2030 de Naciones Unidas.

De forma concordante con lo anterior, se ha cumplido con la disposición transitoria primera de la Ley 6/2019, que prevé que el texto refundido que se aprueba mediante este Decreto legislativo deberá estar redactado en lenguaje inclusivo.

Por otro lado, el principio de seguridad jurídica ha guiado toda la elaboración de este texto refundido. En este sentido, en todo momento se ha perseguido el objetivo unificador que encarna esta clase de textos refundidos, lo que se ha realizado a través de la actualización, aclaración y armonización de las distintas leyes que lo conforman, dando lugar a un nuevo texto, completo y sistemático.

Así mismo, se entiende que esta tendencia unificadora no puede ser obstáculo para que se incluyan en el Texto refundido, debidamente integradas, todas aquellas normas que son necesarias para evitar que se produzca un vacío legal, como ocurre con aquellas disposiciones transitorias de las normas refundidas que, si bien podrían tener un carácter temporal, no se han consumado por no haberse cumplido la condición prevista para ello.

Finalmente, y como fruto de la integración operada, se ha procedido a ajustar la numeración de las disposiciones como consecuencia de las distintas derogaciones e incorporaciones que ya se habían producido con anterioridad.

Las más recientes indicaciones sobre el estilo de la redacción de las normas recomiendan uso del tiempo verbal presente a todos los efectos, exceptuando cuando el sentido de la oración requiere la utilización de otros tiempos verbales. Con el propósito de actualizar el texto, se ha utilizado este criterio en la revisión del texto.

Este decreto legislativo no está incluido en el Plan Normativo de la Generalitat para 2019, comoquiera que la habilitación al Consell para que redacte y apruebe un decreto legislativo con un texto refundido único en materia de protección, defensa y promoción de los derechos y legítimos intereses de las personas consumidoras y usuarias, se ha aprobado por la Ley 6/2019, que es del 15 de marzo de este año, muy posterior a la aprobación del Plan Normativo y tramitado como proposición de ley, no como proyecto de ley.

En la redacción del decreto legislativo se han tenido en cuenta los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En consecuencia, a propuesta del conseller de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo, en virtud de los dispuesto en el artículo 28.c de la Ley

5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu y previa deliberación del Consell en la reunión de 13 de diciembre de 2019,

DECRETO

Artículo único. *Aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana.*

Se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de las Persones Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana, que figura como anexo.

Disposición adicional única. *Remisiones normativas.*

Las referencias efectuadas en otras disposiciones a las normas que se integran en el texto refundido que se aprueba, se han de entender hechas a los preceptos correspondientes de este.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se oponen a lo dispuesto en este decreto legislativo y al texto refundido que por él se aprueba, y en particular, las siguientes:

– Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, por la que se aprueba el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana, a excepción de la disposición adicional primera, por la que se modifican los párrafos 1 y 4 del artículo 15 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, «Pagos anticipados del precio de la vivienda».
– Artículo 107 de la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
– Artículos 79, 80 y 81 de la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
– Decreto ley 1/2018, de 2 de febrero, del Consell, por el que se deroga la disposición adicional segunda, sobre el personal en los establecimientos de distribución al por menor y venta al público de carburantes y combustibles, de la Ley 1/2011, de 22 de marzo.
– Artículo 87 de la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
– Ley 6/2019, de 15 de marzo, de la Generalitat, de modificación de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, por la que se aprueba el Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, en garantía del derecho de información de las personas consumidoras en materia de titulización hipotecaria y otros créditos y ante ciertas prácticas comerciales.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Este decreto legislativo y el texto refundido que por él se aprueba entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

ANEXO

Texto refundido de la Ley del Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente norma es la protección, defensa y promoción de los derechos y legítimos intereses de las personas consumidoras y usuarias en el territorio de la Comunitat Valenciana, en cumplimiento del mandato del artículo 51, apartados 1 y 2, de la Constitución Española, y en el ejercicio de las competencias que a la Generalitat le atribuyen los artículos 9.5 y 49.1.35.ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

Artículo 2. *Concepto de personas consumidoras y usuarias.*

A los efectos de este texto refundido, son personas consumidoras y usuarias las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.

Artículo 3. *Carácter informador y fines.*

1. El conjunto de valores y principios que configuran el modelo de protección y defensa de personas consumidoras y usuarias en la Comunitat Valenciana informa la actuación de la Generalitat en todos los ámbitos de su política.

2. El modelo de protección y defensa de personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana establece como principios informadores de su aplicación la consecución de los siguientes fines:

a) Alcanzar un elevado nivel de protección de los derechos e intereses legítimos de personas consumidoras y usuarias, especialmente en el ámbito de su salud y seguridad.

b) Conseguir, a través de la información, formación y educación, un consumo responsable y respetuoso con el medio ambiente que se fundamente no solo en criterios estrictamente económicos, sino también en criterios de racionalidad, sostenibilidad y responsabilidad social.

c) Potenciar que personas consumidoras y usuarias dispongan de una información suficiente sobre los bienes y servicios, que les capacite ante los nuevos retos y la complejidad creciente de la sociedad de consumo, permitiéndoles realizar una elección libre y adecuada y una utilización satisfactoria y segura.

d) Mejorar la confianza de las personas consumidoras y usuarias en el mercado, garantizando su libertad de acceso a los bienes y servicios en condiciones de equilibrio e igualdad, especialmente cuando se trate de bienes y servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado, o cuando la empresa tenga una posición de dominio en el mercado o cuando se trate de servicios ofertados o prestados a través de medios telemáticos, telefónicos, informáticos o electrónicos.

e) Lograr el mayor grado de eficacia de los procedimientos de protección de los derechos e intereses legítimos de personas consumidoras y usuarias para garantizar que su aplicación sea real y efectiva.

f) Fomentar la resolución extrajudicial de conflictos.

g) Actuar de acuerdo con los principios de coordinación, cooperación y colaboración en las relaciones entre las diferentes administraciones públicas con competencia en consumo y entre las conselleries cuya actuación incida en el ámbito de protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 4. *Derechos básicos de las personas consumidoras y usuarias.*

Son derechos básicos de las personas consumidoras y usuarias, en los términos previstos en la legislación estatal aplicable:

1. La protección contra los riesgos que puedan afectar su salud o seguridad.
2. La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular, frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos.
3. La indemnización de los daños y la reparación de los perjuicios sufridos.
4. La información correcta y suficiente sobre los bienes y servicios y la información ayuda y orientación para el adecuado ejercicio de sus derechos.
5. La educación y formación en materia de consumo.
6. La representación de sus intereses, a través de las asociaciones, federaciones o confederaciones de personas consumidoras y usuarias legalmente constituidas, así como la participación y la audiencia en las materias que les afecten.
7. Disponer de procedimientos eficaces de protección de sus derechos, en especial ante aquellas situaciones de inferioridad, subordinación o indefensión en que puedan encontrarse individual o colectivamente.

Artículo 5. *Naturaleza de los derechos reconocidos.*

1. Los derechos reconocidos a las personas consumidoras y usuarias en el presente texto refundido tienen carácter imperativo.
2. Se considera nulo de pleno derecho:

a) La renuncia previa a los derechos reconocidos a las personas consumidoras y usuarias en esta norma.
b) Todo pacto que tenga por objeto excluir la aplicación de este texto refundido.

3. Los actos en fraude de esta norma, cualquiera que sea la denominación o la forma que las partes le asignen, no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.
4. La concurrencia entre lo dispuesto en este texto refudido y cualquier otra norma de la Generalitat se resolverá de acuerdo con el principio de aplicación de la norma más beneficiosa para las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 6. *De los colectivos de especial protección.*

1. Se consideran colectivos necesitados de una especial protección en la actuación de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana los colectivos de personas consumidoras y usuarias, en los términos del artículo 2, que se encuentren en situación de inferioridad, subordinación, indefensión o desprotección más acusada por razón de su edad, origen o condición, y, en particular:

a) Las personas menores de edad: niños, niñas y adolescentes.
b) Las personas con diversidad funcional.
c) Las personas mayores.
d) Las personas inmigrantes.
e) Las personas que se encuentren desplazadas temporalmente de su residencia habitual.
f) Las víctimas de violencia de género.

2. Reglamentariamente se puede ampliar el anterior catalogo de colectivos de personas consumidoras y usuarias necesitados de especial protección.

Artículo 7. *Actuaciones de protección prioritarias.*

1. Deben ser objeto de atención, vigilancia y control prioritario por parte de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana los productos o servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado, y, en especial, los bienes y productos de primera necesidad y los servicios esenciales o de interés general.

2. La protección se debe extremar cuando se trate de productos o servicios utilizados habitualmente por los colectivos establecidos en el artículo anterior. En particular, se debe atender a:

a) La seguridad de los juguetes y artículos destinados a la infancia.
b) La idoneidad y composición de los productos infantiles, su etiquetado y la información que sobre ellos se ofrece.
c) La supervisión de la publicidad dirigida al público infantil y adolescente.
d) La accesibilidad de las personas con diversidad funcional.
e) La veracidad de los mensajes publicitarios sobre los productos alimentarios dietéticos, nutricionales, ecológicos y funcionales para que no conduzcan a error ni sean utilizados para generar una información falsa, tendenciosa o insuficiente.
f) La eficacia y agilidad en la resolución de controversias cuando las estancias que realicen las personas consumidoras y usuarias o empresarias en la Comunitat Valenciana sean temporales.

Artículo 8. *Derechos lingüísticos.*

1. Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a utilizar cualquiera de las lenguas oficiales de la Comunitat Valenciana.
2. La Generalitat fomentará el uso del valenciano en las relaciones de empresas y profesionales con las personas consumidoras y usuarias. Con este fin adoptará medidas para que las condiciones generales de los contratos y las ofertas comerciales se faciliten también en valenciano, especialmente las relativas a servicios básicos.
3. Las personas consumidoras y usuarias no podrán ser discriminadas por razón de su lengua. En ningún caso se les puede negar la atención o atender incorrectamente por razón de la lengua oficial que empleen en las relaciones de consumo reguladas por esta ley.

CAPÍTULO II

Agentes del sistema de protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias

Artículo 9. *Agentes del sistema.*

1. En el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, son agentes del sistema de protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias:

a) La Generalitat, y en particular el Consell y la Administración de la Generalitat a través de las conselleries con competencia específica o concurrente en materia de consumo.
b) El Consell de Persones Consumidores i Usuàries de la Comunitat Valenciana.
c) Las juntas arbitrales de consumo.
d) Las entidades locales con sede en dicho territorio, especialmente a través de las oficinas de información a las personas consumidoras y usuarias.
e) Las asociaciones de personas consumidoras y usuarias.
f) Quien legalmente tenga asignadas, o se le asignen expresamente, funciones de defensa de las personas consumidoras y usuarias.

2. Los y las agentes deben ajustar su actuación a los principios de colaboración y cooperación, propiciándose el establecimiento de acuerdos entre las diferentes administraciones públicas competentes que permitan rentabilizar los recursos humanos y materiales de que disponen y hacer efectivo y eficaz el control del cumplimiento de la normativa vigente aplicable en materia de protección de las personas consumidoras y usuarias.
3. Asimismo, los agentes del sistema de protección de las personas consumidoras y usuarias deben promover la colaboración y el diálogo con las cámaras oficiales de comercio, industria, servicios y navegación a través de su Consejo, con las asociaciones empresariales y con cualquier otra entidad o institución para la consecución de los fines del modelo de protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias establecidos en el artículo 3.2.

Artículo 10. *La Generalitat.*

1. Dentro del ámbito competencial de la Generalitat, corresponde al Consell diseñar la planificación general de la política de protección, defensa y promoción de las personas consumidoras y usuarias, promulgar los Reglamentos que sirvan de desarrollo a la presente norma, y promover programas de actuación conjunta y mecanismos de coordinación con las entidades locales para la consecución de los objetivos que en este texto refundido se establecen.

2. Corresponde a la conselleria competente en materia de consumo, dentro de la planificación general mencionada en el apartado anterior, desarrollar, entre otras, las siguientes actuaciones:

a) Impulsar actuaciones singulares y generales de información y formación.

b) Diseñar y ejecutar programas de seguridad de productos de consumo adoptando las medidas administrativas oportunas para la protección de las personas consumidoras y usuarias frente a cada tipo de riesgo, así como la gestión de las redes de alerta de los productos de consumo no alimenticios.

c) Realizar la inspección y control de mercado de los bienes productos y servicios ofertados a las personas consumidoras y usuarias, practicar las oportunas tomas de muestras de productos, y adoptar las medidas provisionales en los supuestos previstos en esta norma.

d) Ejercer la potestad sancionadora en el ámbito de su competencia.

e) Fomentar el asociacionismo de consumo, establecer líneas de cooperación con las asociaciones de las personas consumidoras y usuarias y las organizaciones empresariales, y desarrollar mecanismos de colaboración entre las mismas, especialmente para la implantación de códigos de buenas prácticas y el desarrollo de símbolos de calidad.

f) Impulsar y divulgar, en colaboración con las administraciones competentes, el sistema arbitral de consumo.

g) Coordinar la actuación conjunta de las distintas conselleries cuyas competencias incidan, directa o indirectamente, en materia de protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias, mediante la creación de una Comisión Interdepartamental cuya composición y funcionamiento se determinará reglamentariamente, así como a través de otros mecanismos adecuados a tal fin.

h) En general, adoptar en él ámbito de sus competencias cuantas medidas sean necesarias para el debido cumplimiento de lo establecido en esta norma.

Artículo 11. *El Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana.*

1. Se crea el Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana, como órgano colegiado de consulta y asesoramiento de la Generalitat en materia de protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias, adscrito a la conselleria competente en materia de consumo.

2. El Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias, además de funciones de asesoramiento, realiza el seguimiento y valoración de la evolución del sistema de protección de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, elaborando estudios, informes y propuestas normativas o de actuación que considere de interés para la población consumidora y usuaria.

3. El Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias tiene también la naturaleza de órgano de participación y representación de estas a través de sus organizaciones y asociaciones. Reglamentariamente se establecerá su composición, funciones y régimen de funcionamiento.

Artículo 12. *Las juntas arbitrales de consumo.*

1. Las Juntas arbitrales de consumo son órganos administrativos creados mediante convenio entre la Administración General del Estado y las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana competentes en materia de consumo, a través de los que se articula y gestiona el arbitraje institucional de consumo, prestando servicios de carácter técnico, administrativo y de secretaría en el marco al que se hace referencia en el título V de este texto refundido.

2. El desempeño de la función arbitral por personas ajenas a la administración de la Generalitat, mediante la participación en los órganos arbitrales colegiados o unipersonales, da derecho a indemnización, una vez finalizado el ejercicio de dicha función con la formalización y firma del laudo, en los términos y cuantía que establezca la normativa reglamentaria correspondiente.

3. El sistema arbitral de consumo como instrumento para la resolución extrajudicial de los conflictos en materia de consumo y alternativa a la vía judicial, se verá reforzado a través de campañas de adhesión de las empresas, incluso de las públicas que presten servicios a la ciudadanía.

Artículo 13. *Las entidades locales.*

1. Corresponde a las entidades locales velar por la protección y promoción de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en el ámbito de su territorio y respecto a su población, con el alcance y contenido que les atribuye la presente norma y el resto de normas jurídicas que les sean de aplicación, en el marco de la planificación y programación generales establecidas por la Generalitat, sin perjuicio, no obstante, de las planificaciones propias o complementarias que sean de preferente aplicación.

2. En concreto, las entidades locales ejercen en su ámbito territorial las siguientes competencias:

a) La inspección de productos, bienes y servicios puestos a disposición de las personas consumidoras y usuarias para comprobar su adecuación a la normativa que los regula, su origen e identidad, el cumplimiento de la normativa vigente en materia de precios, etiquetado, presentación y publicidad y los demás requisitos o signos externos que hacen referencia a sus condiciones de higiene, sanidad y seguridad.

b) Adoptar las medidas urgentes y requerir las colaboraciones precisas en los supuestos de crisis o emergencia que afecten a la salud y seguridad o intereses económicos y sociales de las personas consumidoras y usuarias.

c) Desarrollar actuaciones de información y formación dirigidas a las personas consumidoras y usuarias. En especial, mediante la implantación de oficinas y servicios de información a las personas consumidoras y usuarias.

d) El ejercicio de la potestad sancionadora en los términos previstos en esta norma.

e) Colaborar y participar en el sistema arbitral de consumo.

f) El ejercicio de las acciones judiciales que en defensa de las personas consumidoras y usuarias le reconozca la legislación aplicable.

g) Las demás que le atribuyan las leyes, así como el ejercicio de las que le delegue la administración de la Generalitat de conformidad con la legislación estatal y autonómica de régimen local.

3. Las entidades locales, por razones de economía, coordinación o carencia de medios, podrán requerir la actuación de la Generalitat en el ejercicio y desarrollo de sus competencias en materia de protección a las personas consumidoras y usuarias.

Asimismo podrán utilizar, en la forma y con los límites previstos en la normativa aplicable en materia de régimen local, las fórmulas asociativas que estimen oportunas para el ejercicio de las competencias previstas en esta norma.

Artículo 14. *Las oficinas municipales de información a las personas consumidoras y usuarias.*

1. Las oficinas municipales de información a las personas consumidoras y usuarias son establecimientos abiertos al público, creados por las entidades locales, que prestan el servicio de asesoramiento e información a las personas consumidoras y usuarias y sirven de cauce para sus reclamaciones.

2. La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de consumo, coordina la labor de las oficinas municipales de información a las personas consumidoras y usuarias y les debe prestar el apoyo necesario en los términos que reglamentariamente se determine. Su implantación es obligatoria en los supuestos que se prevean en la normativa aplicable sobre régimen local. Cuando no sea obligatoria, se debe facilitar su implantación atendiendo a criterios de eficacia, eficiencia y proximidad.

Los municipios pueden mancomunarse para la prestación de este servicio, en función de sus características y necesidades.

3. Las oficinas municipales de información a las personas consumidoras y usuarias podrán desempeñar funciones en materia de prevención, protección, promoción y participación. Reglamentariamente se establecerán las funciones que como mínimo deben realizar y los requisitos que deben cumplir para poder ser acreditadas por la Generalitat.

4. Las oficinas acreditadas se deben inscribir en un registro público dependiente de la conselleria con competencia en materia de consumo, cuya organización y funcionamiento se establecerá reglamentariamente.

5. Queda prohibida cualquier forma de publicidad no institucional en las dependencias de las oficinas municipales de información a las personas consumidoras y usuarias, así como en los demás espacios públicos que sean paso obligado para acceder a dichas dependencias.

Artículo 15. *Las asociaciones de personas consumidoras y usuarias.*

1. Las asociaciones de personas consumidoras y usuarias constituyen el cauce idóneo de representación, participación, defensa, asesoramiento y consulta de las personas consumidoras y usuarias.

2. A los efectos de este texto refundido, son asociaciones de personas consumidoras y usuarias las entidades sin ánimo de lucro que, constituidas conforme a lo previsto en la legislación sobre asociaciones y reuniendo los requisitos específicos exigidos en la normativa estatal básica aplicable y en este texto refundido y sus normas de desarrollo, tengan como finalidad la defensa de los derechos e intereses legítimos de las personas consumidoras y usuarias, incluyendo su información, formación y educación, bien sea con carácter general, bien en relación con bienes o servicios determinados.

3. También son asociaciones de personas consumidoras y usuarias las entidades constituidas por personas consumidoras y usuarias con arreglo a la legislación de cooperativas autonómica, siempre que respeten los requisitos básicos exigidos en la normativa estatal aplicable y entre cuyos fines figure, necesariamente, la educación y formación de sus personas socias en materias relacionadas con el consumo, y estén obligadas a constituir un fondo social con tal objeto, según su legislación específica.

4. Las asociaciones de personas consumidoras y usuarias pueden integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan idénticos fines y cumplan los requisitos específicos exigidos por esta norma.

5. Se prohíbe utilizar los términos consumidor o consumidora, usuario o usuaria, la denominación de asociación de personas consumidoras y usuarias o cualquier otra expresión similar que induzca a error o confusión sobre su naturaleza o su legitimidad para la defensa de los derechos e intereses de las personas consumidoras y usuarias, a aquellas organizaciones que no reúnan los requisitos exigidos en este texto refundido.

TÍTULO II

Derechos de las personas consumidoras y usuarias

CAPÍTULO I

Derecho a la protección de la salud y seguridad

Artículo 16. *Derecho a la protección de la salud y seguridad en la utilización y consumo de bienes y servicios.*

1. Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a que los bienes y servicios puestos en el mercado sean seguros. El carácter gratuito de un bien o servicio facilitado a una persona consumidora no excluye la exigencia de que sea seguro.

2. Se consideran seguros los bienes o servicios que, en condiciones de uso normales o razonablemente previsibles, incluida su duración, no presenten riesgo alguno para la salud o seguridad de las personas, o únicamente los riesgos mínimos compatibles con el uso del

bien o servicio y considerados admisibles dentro de un nivel elevado de protección de la salud y seguridad de las personas.

Artículo 17. *Actuación de las administraciones públicas.*

1. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus competencias, deben velar para que las diferentes empresas y profesionales que intervienen en la puesta en el mercado de bienes y servicios, dentro de los límites de su actividad, cumplan con sus obligaciones generales y específicas para la protección de la salud y seguridad de las personas consumidoras y usuarias en los términos de la legislación aplicable, y en especial con los siguientes deberes:

a) Poner en conocimiento previo de las personas consumidoras y usuarias y del resto de la cadena de distribución, por medios adecuados, los riesgos susceptibles de provenir de una utilización previsible de los bienes y servicios, habida cuenta de su naturaleza, características, duración y de las personas a las que van destinados, teniendo en cuenta la existencia de colectivos de personas consumidoras y usuarias de especial protección definidos en el artículo 6.

b) Mantener el necesario control, de forma que pueda comprobarse con rapidez y eficacia el origen, almacenamiento, distribución, destino y utilización de los bienes potencialmente inseguros, los que contengan sustancias clasificadas como peligrosas o los sujetos a obligaciones de trazabilidad.

c) Observar la normativa vigente sobre los casos modalidades y condiciones en que podrá efectuarse la venta ambulante de bebidas y alimentos.

d) Adoptar, sin necesidad de requerimiento administrativo, medidas adecuadas y eficaces, incluidas la publicación de avisos, la suspensión de los servicios, la retirada o la recuperación de los bienes que estén en posesión de las personas consumidoras y usuarias, cuando dichos bienes o servicios no se ajusten a las condiciones y requisitos exigidos o que, por cualquier otra causa, supongan un riesgo para la salud o seguridad de las personas incompatible con el deber general de seguridad de los bienes y servicios. Deberán igualmente colaborar con las distintas administraciones en todas las actuaciones que estas emprendan para evitar los riesgos que presenten los productos facilitando, en su caso, toda la información pertinente.

2. Para asegurar la protección de la salud y seguridad de las personas consumidoras y usuarias, la Generalitat, en el ámbito de sus competencias, podrá establecer reglamentariamente medidas proporcionadas en cualquiera de las fases de producción y comercialización de bienes y servicios, en particular en lo relativo a su control, vigilancia e inspección.

3. Ante situaciones de riesgo para la salud y seguridad de las personas consumidoras y usuarias, las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus competencias, deben adoptar las medidas que resulten necesarias y proporcionadas para la eliminación del riesgo, incluida la intervención directa sobre las cosas y la compulsión directa sobre las personas. En estos supuestos, todos los gastos que se generen serán a cargo de quien los hubiera originado, con independencia de las sanciones que, en su caso, puedan imponerse. La exacción de tales gastos y sanciones puede llevarse a cabo por el procedimiento administrativo de apremio.

4. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, atendiendo a la naturaleza y gravedad de los riesgos detectados, deben informar a las personas consumidoras y usuarias y a sus asociaciones, sobre los bienes o servicios afectados, los riesgos o irregularidades existentes y, en su caso, las medidas adoptadas, así como sobre las precauciones procedentes, tanto para protegerse del riesgo como para conseguir su colaboración en la eliminación de sus causas.

CAPÍTULO II

Derecho a la protección de los legítimos intereses económicos y sociales

Artículo 18. *Contenido.*

Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a que sus legítimos intereses económicos y sociales sean respetados en los términos establecidos en la legislación comunitaria, estatal y autonómica aplicable.

Artículo 19. *Protección contra las prácticas comerciales desleales.*

Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a protección frente a las prácticas comerciales desleales previstas en la normativa reguladora de estas. Particularmente, frente a las prácticas comerciales engañosas, ya sea por acción o por omisión, así como frente a las prácticas comerciales agresivas realizadas antes, durante y después de una transacción comercial, siempre que les afecten.

Artículo 20. *Actuación de las administraciones públicas.*

Las administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben desarrollar las actuaciones necesarias para conseguir una adecuada protección de los legítimos intereses económicos y sociales de las personas consumidoras y usuarias, y en especial las encaminadas a garantizar, en los términos de la legislación aplicable:

1. La libertad de elección y contratación de las personas consumidoras y usuarias en particular ante prácticas comerciales desleales, métodos engañosos o agresivos de contratación. En todo caso, las actividades dirigidas a promover de forma directa o indirecta la contratación de bienes y servicios por parte de las personas consumidoras y usuarias respetarán la dignidad y los derechos de la persona.
2. El desarrollo de la actividad publicitaria con estricto cumplimiento de la normativa aplicable, instando la cesación y rectificación de las prácticas publicitarias ilícitas.
3. La igualdad de trato y la supresión de discriminaciones injustificadas entre las personas consumidoras y usuarias.
4. La exposición pública y visible de los precios y tarifas, junto a los productos, bienes y servicios ofertados de conformidad con la normativa aplicable.
5. La confección y entrega de presupuesto previo que indique, necesariamente, su plazo de validez y el importe total desglosado incluyendo todos los conceptos. En el caso de que existan gastos adicionales que no puedan ser calculados por anticipado y repercutan sobre la persona consumidora o usuaria, se tendrán que hacer constar con un importe aproximado.
6. La entrega de resguardo de depósito de bienes proporcionados por la persona consumidora o usuaria.
7. La adecuada formalización y entrega de recibo, factura detallada o documento acreditativo de las operaciones realizadas, redactado con claridad, fácilmente comprensible y debidamente desglosado, en su caso.
8. La entrega del documento de desistimiento y el respeto de las condiciones de ejercicio del mismo, en los casos y en los términos previstos en la normativa vigente.
9. La tenencia a disposición de las personas consumidoras y usuarias de hojas de reclamaciones en los términos que reglamentariamente se determine.
10. La ausencia de cláusulas abusivas o contrarias a la buena fe y el justo equilibrio de las contraprestaciones en los contratos que puedan formalizarse con personas consumidoras y usuarias.
11. El cumplimiento efectivo del derecho a recibir productos que sean conformes con el contrato, así como a la obtención de un documento de garantía cuando sea obligatorio de conformidad con la legislación aplicable.
12. La disponibilidad de adecuados servicios posventa con los correspondientes servicios técnicos y existencia de repuestos en los términos marcados por la legislación vigente.
13. La continuidad en la prestación del suministro de servicios públicos o de interés general en los términos y con las garantías previstas en la legislación.

14. La exactitud en el peso y medida de los bienes y la correcta prestación de los servicios.

15. El cumplimiento del contenido de la oferta, promoción o publicidad, que será exigible por las personas consumidoras y usuarias aún cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido, sin perjuicio de que si el contrato celebrado contuviese cláusulas más beneficiosas, prevalezcan estas últimas.

16. Los derechos lingüísticos de las personas consumidoras y usuarias.

17. El ejercicio de la actividad empresarial respetuosa con los derechos lingüísticos de los consumidores y usuarios, así como la comprobación y verificación del cumplimiento efectivo de estos derechos lingüísticos.

CAPÍTULO III

Derecho a la indemnización de los daños y a la reparación de los perjuicios sufridos

Artículo 21. *Contenido.*

Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho, de conformidad con la legislación comunitaria, estatal y autonómica que resulte de aplicación, a ser indemnizadas por los daños y perjuicios ocasionados por la adquisición, consumo o utilización de bienes y servicios.

Artículo 22. *Promoción del derecho a la reparación de daños.*

Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana deben adoptar aquellas medidas que favorezcan y promuevan la indemnización de los daños y la reparación de los perjuicios sufridos por las personas consumidoras y usuarias, incluyendo entre ellas los procedimientos voluntarios de resolución de conflictos.

Artículo 23. *Daños derivados de la prestación de un servicio público.*

Los daños derivados de la prestación de un servicio público están sometidos a las reglas aplicables sobre responsabilidad patrimonial de la administración.

CAPÍTULO IV

Derecho a la información

Sección primera. Régimen general

Artículo 24. *Derecho a la información de las personas consumidoras y usuarias en la promoción, oferta, adquisición, utilización y disfrute de bienes y servicios.*

1. Las personas consumidoras y usuarias, en los términos establecidos en la legislación comunitaria, estatal y autonómica aplicable, tienen derecho a ser protegidos frente a las prácticas comerciales desleales y a recibir una información sustancial, veraz, eficaz y suficiente, que les permita tomar una decisión sobre una transacción con el debido conocimiento de causa y realizar una utilización segura y satisfactoria de los bienes y servicios.

2. La obligación de informar es exigible a los sujetos responsables de la producción, comercialización, distribución y venta de bienes y prestación de servicios en los términos de la normativa aplicable.

3. Se consideran cláusulas abusivas las previstas en su normativa reguladora.

4. Las administraciones públicas deben adoptar las medidas que sean de su competencia para conseguir el cumplimiento de la legislación vigente, en especial, con la finalidad de que las personas consumidoras y usuarias estén protegidas contra las prácticas y las cláusulas abusivas ilegibles o de difícil comprensión en los contratos y en las transacciones.

Esta protección se extiende a los incumplimientos que puedan surgir respecto de lo que se ha convenido en la fase preparatoria del contrato, en la oferta, la promoción y la publicidad, así como a los incumplimientos de las obligaciones asumidas y a desarrollar hasta la completa consumación del contrato en los contratos de servicios y suministros de tracto sucesivo.

5. Por su parte, las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a requerir la eliminación y el cese de las cláusulas y prácticas abusivas o desleales, con independencia de la posibilidad de ejercer sus derechos por la vía jurisdiccional que les reconozca la legislación vigente.

Artículo 25. *Actuación de las administraciones públicas.*

1. Al objeto de lograr que las personas consumidoras y usuarias obtengan la información exigida por la normativa aplicable, las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus competencias, deben realizar actuaciones tendentes a garantizar los siguientes fines:

a) Que la oferta, promoción y publicidad dirigida a las personas consumidoras y usuarias no contenga elementos falsos o engañosos, ni silencie datos sustanciales que puedan generar, según la normativa aplicable, una práctica comercial desleal.

b) Que el etiquetado y marcado de los productos incluya toda la información legalmente establecida y de manera comprensible para su adecuado uso y consumo.

c) Que se cumplan las obligaciones de información de los prestadores de servicios legalmente exigidas.

d) Que los precios y tarifas de los bienes y servicios, así como la información sobre medios y forma de pago, se expongan y faciliten de conformidad con la normativa aplicable.

e) Que se facilite la información precontractual y contractual con el contenido y en la forma legalmente establecida, especialmente en los servicios esenciales o de interés general.

f) Que existan y se utilicen distintivos que permitan a las personas consumidoras y usuarias identificar bienes y servicios caracterizados por incorporar un elevado nivel de calidad o que hayan sido elaborados o fabricados en la Comunitat Valenciana.

g) Que exista información adecuada que permita a las personas consumidoras y usuarias identificar bienes y servicios, cuyos procesos de producción, comercialización y adquisición respeten los principios de consumo responsable.

2. Asimismo, las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus competencias y teniendo en cuenta el principio de colaboración previsto en el artículo 9, deben realizar las siguientes actuaciones para garantizar que las personas consumidoras y usuarias reciben información sobre sus derechos y asesoramiento sobre el adecuado ejercicio de los mismos:

a) La realización de campañas informativas y de divulgación sobre las normas que regulan las características y la comercialización de bienes y servicios, encaminadas a un mejor conocimiento de las mismas por parte de las personas consumidoras y usuarias.

b) La difusión de estudios sobre la calidad de productos y servicios, las formas de producción y comercialización y los hábitos de consumo.

c) La existencia de espacios y programas, no publicitarios, dedicados a la información y educación de las personas consumidoras y usuarias en los medios de comunicación social de titularidad pública, y su fomento en los medios de comunicación social de titularidad privada. En tales espacios y programas, de acuerdo con su contenido y finalidad, se facilitará el acceso o participación de las asociaciones de personas consumidoras y usuarias legalmente constituidas, así como de grupos o sectores interesados.

d) La conselleria competente en materia de consumo publicará anualmente en su página web o por cualquier otro medio que considere adecuado, información clara y fácilmente comprensible sobre aquellas prácticas o condiciones consideradas abusivas como consecuencia de su verificación en el mercado y que así hayan sido ratificadas por los órganos judiciales.

Sección segunda. Especialidades del derecho a la información sobre totalización de préstamos hipotecarios y de otros tipos

Artículo 26. *Derecho de información sobre la titulización de préstamos hipotecarios y de otros tipos.*

(Suprimido)

Artículo 27. *Plazo de comunicación de la cesión de créditos.*

(Suprimido)

Artículo 28. *Contenido de la información específica sobre la cesión de créditos.*

(Suprimido)

Artículo 29. *Extensión del derecho de información a la cesión o sustitución en casos de planes y fondos de pensiones, jubilación e inversión.*

(Suprimido)

CAPÍTULO V

Derecho a la educación y formación en materia de consumo

Artículo 30. *Derecho a la educación y formación.*

1. Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a recibir la educación y formación adecuada en materia de consumo que les permita conocer sus derechos y obligaciones y la manera de ejercerlos con responsabilidad.

2. La educación en materia de consumo se considera parte de la formación del individuo, fomentando la incorporación de valores medioambientales, sociales y éticos a los hábitos de compra, uso y disfrute de bienes y servicios, así como en la fase de eliminación de los productos.

3. Los objetivos principales de la educación y formación de las personas consumidoras y usuarias son:

a) Facilitar el desarrollo de la capacidad para elegir con libertad y responsabilidad los bienes y servicios que se ofertan en el mercado, promoviendo formas más adecuadas para su uso y disfrute.

b) Favorecer el desarrollo de pautas de consumo responsable y sostenible que lleven a la utilización más racional de los recursos naturales, a la conservación del medio ambiente, a prevenir el sobreendeudamiento, a la consecución del desarrollo sostenible y a la solidaridad con el resto de personas consumidoras y usuarias.

c) Promover la divulgación del conocimiento básico y elemental del funcionamiento del mercado, así como de los medios e instrumentos para ejercitar y satisfacer los derechos e intereses legítimos de las personas consumidoras y usuarias.

d) Impulsar la divulgación de conocimientos sobre medidas de prevención de riesgos y daños que puedan derivarse del consumo de bienes o de la utilización de bienes y servicios.

Artículo 31. *Actuación de las administraciones públicas en materia de educación en consumo.*

Con el objetivo de hacer efectivo el derecho a la educación de las personas consumidoras y usuarias, las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus respectivas competencias y teniendo en cuenta el principio de colaboración previsto en el artículo 9, deben adoptar las medidas oportunas para:

1. Fomentar el desarrollo de la educación de las personas consumidoras y usuarias en el currículo de todos los ciclos y niveles educativos en la forma que mejor se ajuste a la finalidad pedagógica de cada uno de ellos.

2. Promover la formación especializada de educadores en materia de consumo y la formación permanente en dicha materia del personal docente, así como de las asociaciones de padres y madres de alumnos y de otros miembros de la comunidad educativa.

3. Elaborar y publicar materiales didácticos y de estudio para la educación en materia de consumo, propiciando su máxima difusión.

4. Promover el empleo de las nuevas tecnologías de la información al servicio de la educación sobre consumo.

5. Fomentar y educar en valores para el consumo responsable.

6. Realizar campañas informativas para dar a conocer los derechos de las personas consumidoras reconocidos en esta norma.

Artículo 32. *Actuación de las administraciones públicas en materia de formación en consumo.*

Con el objetivo de hacer efectivo el derecho a la formación de las personas consumidoras y usuarias, las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus respectivas competencias y teniendo en cuenta el principio de colaboración previsto en el artículo 9, deben adoptar las medidas oportunas para:

1. Promover la formación permanente de las personas consumidoras y usuarias, en particular de los colectivos de especial protección.

2. Garantizar la formación continua en materia de consumo del personal de las administraciones públicas que ejerza funciones de ordenación, inspección, control de calidad, información, o cualquier otra responsabilidad en el ámbito de la presente norma.

3. Impulsar y garantizar la formación en materia de consumo del personal de las asociaciones de personas consumidoras y usuarias y de las organizaciones empresariales.

4. Fomentar que los agentes económicos que ponen en el mercado bienes y servicios conozcan los requisitos de su actividad relacionados con los derechos y obligaciones de las personas consumidoras y usuarias.

5. Impulsar y garantizar la formación de los árbitros de consumo.

6. Elaborar y publicar materiales didácticos y de estudio para la formación de las personas consumidoras y usuarias, propiciando su máxima difusión.

7. Promover el empleo de las nuevas tecnologías de la información al servicio de la formación en materia de consumo.

8. Difundir y divulgar suficientemente el contenido de la presente norma, así como de cualesquiera otras que tuvieran incidencia sobre los derechos e intereses de las personas consumidoras y usuarias.

9. Impulsar la investigación y los estudios avanzados en materia de consumo.

CAPÍTULO VI

Derecho de representación, audiencia y participación

Artículo 33. *Derecho de representación, audiencia y participación.*

1. Las personas consumidoras y usuarias tienen derecho a constituir o a integrarse en asociaciones y demás organizaciones para la defensa de sus derechos y legítimos intereses y, en particular, para el ejercicio de sus derechos de representación, audiencia y participación.

2. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana fomentarán el asociacionismo de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 34. *Registro.*

1. Las asociaciones de personas consumidoras y usuarias legalmente constituidas que tengan su sede y desarrollen sus funciones en la Comunitat Valenciana y quieran disfrutar de los derechos y beneficios establecidos en el artículo 35 de este texto refundido deberán figurar inscritas en el Registro Público de Asociaciones de Personas Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana, dependiente de la conselleria con competencia en

materia de consumo. Tras su denominación, estas asociaciones deben indicarán su número de inscripción registral.

2. Las asociaciones de personas consumidoras y usuarias que quieran inscribirse en dicho registro deben cumplir los requisitos exigidos en este capítulo y acreditar los requisitos mínimos que reglamentariamente se establezcan en relación con su implantación territorial, número de asociados y programa de actividades a desarrollar.

3. La Generalitat puede pedir a las asociaciones de personas consumidoras y usuarias que soliciten su inscripción en el citado Registro, o a las ya inscritas en él, cuanta documentación e información sea precisa para verificar el cumplimiento y mantenimiento de los requisitos exigidos en esta norma. Asimismo, puede realizar, por sí o mediante la contratación con entidades externas e independientes, auditorías de cuentas con idéntica finalidad.

4. El incumplimiento de los deberes y obligaciones, o la realización de alguna de las actuaciones prohibidas en esta norma, dará lugar a la denegación de la inscripción o a la exclusión de dicho registro, previa tramitación del procedimiento administrativo previsto reglamentariamente, por un período no inferior a dos años ni superior a diez años desde que dejaron de concurrir tales circunstancias.

Artículo 35. *Funciones y derechos de las asociaciones de personas consumidoras y usuarias.*

Son funciones y derechos de las asociaciones de personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, en los términos que reglamentariamente se determinen:

1. Informar, formar y educar a las personas consumidoras y usuarias sobre sus derechos y obligaciones favoreciendo una protección jurídica eficaz de los derechos que tienen reconocidos en la adquisición, uso o disfrute de bienes y servicios.

2. Tener presencia en los órganos de consulta y participación en los que se conozcan asuntos que afecten directamente a los derechos e intereses de las personas consumidoras y usuarias, de conformidad con las reglamentaciones establecidas de los órganos de consulta.

3. Promover como interesadas procedimientos administrativos para la defensa de los intereses de las personas consumidoras y usuarias en todo el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

4. Ejercer las correspondientes acciones judiciales o extrajudiciales en defensa de sus personas socias, de la asociación o de los intereses generales, colectivos o difusos, de las personas consumidoras y usuarias, de conformidad con la legislación aplicable, y, en particular, el ejercicio de las acciones de cesación.

A los efectos de lo establecido en el artículo 11.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el artículo 24.2 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, cuando el ámbito territorial del conflicto afecte fundamentalmente a la Comunitat Valenciana, tienen la consideración legal de asociaciones de personas consumidoras y usuarias representativas, las asociaciones y federaciones de estas que figuren inscritas en el Registro Público de Asociaciones de Personas Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana y tengan ámbito autonómico o provincial.

5. Propiciar y participar en la resolución extrajudicial de conflictos entre personas consumidoras y empresas, en especial mediante la mediación y la propuesta de árbitros de consumo para su acreditación por las juntas arbitrales de consumo.

6. Formular peticiones y ejercer iniciativas, en el marco de la legislación vigente, acerca del funcionamiento de los servicios públicos, y particularmente de los prestados por las empresas públicas autonómicas.

7. Ser consultadas en audiencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38, en el procedimiento de elaboración de disposiciones generales que puedan afectar a los intereses que representan.

8. Solicitar las ayudas y subvenciones que convoquen las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana.

9. Solicitar y poder ser declaradas de utilidad pública y de interés público para la Comunitat Valenciana y disfrutar de las exenciones y bonificaciones fiscales establecidas legalmente.

10. Acceder a lo establecido en la legislación específica sobre el voluntariado, pudiendo constituir la protección de las personas consumidoras y usuarias una de sus áreas de intervención.

11. Solicitar y poder disfrutar del derecho de asistencia jurídica gratuita en la forma legalmente prevista.

12. Integrarse en uniones, federaciones o confederaciones que tengan idénticos fines y ámbito territorial más amplio.

13. Participar en sociedades mercantiles siempre que reúnan los siguientes requisitos:

a) Tener como objeto social exclusivo el desarrollo de actividades instrumentales concretamente delimitadas que sirvan a los fines de información, formación y defensa de las personas consumidoras y usuarias.

b) Tener su capital social suscrito íntegramente por asociaciones de personas consumidoras y usuarias que reúnan los requisitos exigidos por la legislación que les resulte de aplicación, y que los beneficios solo se repartan entre las asociaciones de las personas consumidoras y usuarias que participen en el capital social.

Estas sociedades mercantiles están sometidas a las prohibiciones previstas en el siguiente artículo y a la obligación de depositar sus cuentas, que en todo caso deberán ajustarse a la normativa que les resulte de aplicación según su naturaleza, en el departamento competente en materia de consumo de la Generalitat, en el plazo de un mes desde el día siguiente a la fecha de su aprobación por los órganos estatutarios correspondientes.

Del cumplimiento por estas sociedades mercantiles de lo dispuesto en esta norma, son responsables las asociaciones de personas consumidoras y usuarias que participen en su capital social en los términos previstos en ella, cuyo incumplimiento puede implicar, en su caso, la pérdida de la condición de asociación de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 36. *Deberes, obligaciones y prohibiciones de las asociaciones de personas consumidoras y usuarias.*

1. Son deberes y obligaciones de las asociaciones de personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana:

a) Actuar para el cumplimiento de sus fines con independencia frente a los operadores del mercado y a los poderes públicos, sin que la obtención de subvenciones u otros recursos públicos concedidos con base en criterios objetivos puedan mermar tal independencia.

b) Ajustar sus actuaciones a los principios de buena fe, lealtad y diligencia, no pudiendo divulgar datos que no se encuentren respaldados por acreditaciones, resultados analíticos o controles de calidad suficientemente contrastados.

c) Rectificar públicamente o cesar actividades temerarias cuando haya sentencia judicial firme.

d) Aplicar las ayudas y colaboraciones que reciban con esta finalidad, exclusivamente a la defensa de las personas consumidoras y usuarias o a la obtención de los medios instrumentales y personales para conseguir dichas finalidades.

e) Colaborar con las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana en la consecución conjunta de los fines de esta norma.

f) Cumplir las obligaciones de transparencia previstas en este capítulo y cualquier otra obligación impuesta, legal o reglamentariamente.

2. En cumplimiento del deber de independencia, las asociaciones de personas consumidoras y usuarias no pueden:

a) Incluir como asociadas a personas jurídicas con ánimo de lucro.

b) Percibir ayudas o subvenciones de empresas o grupos de empresas suministradoras de bienes o servicios a las personas consumidoras y usuarias o de las organizaciones que las representen. No tendrán la consideración de ayudas económicas las aportaciones que se realicen en las condiciones de transparencia establecidas en este texto refundido y normas

reglamentarias que la desarrollen, que no mermen la independencia de la asociación y tengan su origen en los convenios o acuerdos de colaboración a que se refiere el artículo siguiente.

c) Realizar comunicaciones comerciales de bienes y servicios. A estos efectos, se entiende por comunicación comercial todo acto, conducta o manifestación no meramente informativa, incluida la publicidad, que se relacione directamente con la promoción o venta de bienes y servicios.

d) Autorizar el uso de su denominación, imagen o cualquier otro signo representativo en la publicidad comercial realizada por los operadores del mercado, o no realizar las actuaciones tendentes a impedir dicha utilización, a partir del momento en que se tenga conocimiento de esta conducta. A estos efectos, no se considerarán operadores de mercado las sociedades mercantiles en las que participen las asociaciones de consumidores en los términos contemplados en el apartado 13 del artículo 35 de este texto refundido.

e) Actuar la Asociación o quien la represente legalmente con manifiesta temeridad, judicialmente apreciada.

f) Dedicarse a actividades distintas de la defensa de los intereses de las personas consumidoras y usuarias.

3. Las prohibiciones reguladas en los epígrafes a, c, d y f del apartado anterior se aplican, respecto de las cooperativas de personas consumidoras y usuarias que tengan la consideración legal de asociación y estén inscritas en el registro previsto en el artículo 29, única y exclusivamente a su actuación como tales asociaciones de personas consumidoras y usuarias, y no en el desarrollo de su actividad económica como cooperativa.

Artículo 37. *Colaboración con los operadores de mercado.*

1. Estatutariamente, o por acuerdo adoptado en asamblea general, las asociaciones de las personas consumidoras y usuarias definirán, con pleno respeto a lo establecido en esta norma, cuál es el marco legítimo de su colaboración con los operadores del mercado de cualquier sector de actividad, en defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias y la leal competencia, así como los supuestos en que podrán celebrarse convenios o acuerdos de colaboración con estos, su alcance y modo de instrumentarlos.

2. Los convenios o acuerdos de colaboración, de duración temporal o indefinida, de las asociaciones de personas consumidoras y usuarias con empresas, agrupaciones o asociaciones de empresas, fundaciones o cualquier organización sin ánimo de lucro deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Tener como finalidad exclusiva el desarrollo de proyectos específicos de información, formación y defensa de las personas consumidoras y usuarias, mejorando su posición en el mercado.

b) Respetar los principios de independencia y transparencia.

c) Consistir en la realización de actuaciones, trabajos, estudios o publicaciones de interés general para las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 38. *Audiencia.*

1. A las asociaciones de personas consumidoras y usuarias legalmente constituidas e inscritas en el registro previsto en el artículo 34 se les debe dar el trámite de audiencia en el procedimiento de elaboración de las leyes y las disposiciones de carácter general que afecten directamente a los derechos e intereses de las personas consumidoras y usuarias, y en las propuestas de tarifas de servicios públicos que estén sujetos legalmente al control de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana.

2. Se entiende cumplido el trámite de audiencia cuando las organizaciones o asociaciones de personas consumidoras y usuarias se encuentren representadas en los órganos colegiados que participen en la elaboración de las disposiciones o propuestas de tarifas. En los demás casos, el trámite de audiencia se realizará preferentemente a través del Consejo de Personas Consumidoras y Usuarias de la Comunitat Valenciana y, en su defecto, mediante la notificación o comunicación dirigida a las federaciones y asociaciones de personas consumidoras y usuarias con mayor representatividad en la Comunitat Valenciana.

TÍTULO III

Protección administrativa de los derechos de los consumidores y usuarios

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 39. *Principios y fines de la protección en materia de consumo.*

1. Las actuaciones de protección de las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana con competencia en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias tienen como finalidad fundamental la protección de la salud y seguridad de estas y de sus derechos económicos y sociales.

2. A tal fin, las administraciones públicas con competencias en materia de consumo deben desarrollar actuaciones de inspección y control sobre los productos, bienes y servicios puestos a disposición de las personas consumidoras y usuarias.

3. De igual modo, las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana con competencia en materia de consumo deben actuar protegiendo a las personas consumidoras y usuarias mediante los instrumentos de coordinación y actuación entre los organismos competentes para la defensa y protección de sus intereses en el ámbito de la seguridad de los productos, bienes y servicios, en especial respecto de aquellos considerados de uso o consumo común, ordinario o generalizado, así como sobre aquellos que, sin reunir estas características, perjudiquen o puedan perjudicar gravemente el derecho a la salud, seguridad y a los legítimos intereses económicos y sociales de las personas consumidoras y usuarias o puedan crear situaciones de alarma social.

Artículo 40. *Actuaciones de protección.*

1. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus respectivas competencias, vienen obligadas a desarrollar todas aquellas actuaciones administrativas o judiciales que sean necesarias para garantizar la protección efectiva de los derechos de las personas consumidoras y usuarias recogidos en el presente texto refundido, en sus normas de desarrollo, o en la correspondiente legislación sectorial. En especial, y sin perjuicio de otras medidas que puedan resultar oportunas, deben realizarse las siguientes actuaciones:

a) Vigilancia, control e inspección de los productos, bienes y servicios.

b) Adopción de las medidas administrativas oportunas para la protección frente a cualquier tipo de riesgo para las personas.

c) Instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores cuando se produzca algún tipo de infracción en materia de consumo.

d) Adopción de las medidas provisionales que se consideren necesarias para garantizar la seguridad de los productos, bienes y servicios.

e) Coordinación de actuaciones de los diferentes órganos y administraciones con competencia en aspectos relacionados con el consumo.

2. De igual modo, la Generalitat puede instar a otras administraciones públicas, colegios profesionales y, en general, de cualquier autoridad, el ejercicio de aquellas potestades que les atribuya la legislación sectorial para garantizar la protección efectiva de los derechos de las personas consumidoras y usuarias o para imponer las correcciones que procedan.

Artículo 41. *Vigilancia de los productos, bienes y servicios.*

1. Las administraciones públicas valencianas con competencia en materia de consumo deben ejercer de forma constante labores de vigilancia y control, desarrollando las inspecciones necesarias al objeto de prevenir, detectar, impedir y, en su caso, sancionar la producción, fabricación, elaboración, almacenamiento, distribución y comercialización de bienes o servicios que no cumplan las condiciones exigidas legalmente para garantizar los derechos e intereses de las personas consumidoras y usuarias contemplados en la presente norma.

2. La vigilancia, control e inspección puede desarrollarse en la forma y momento que mejor permita conocer la realidad y por los medios que, en cada caso, se consideren más adecuados. En particular, las referidas actuaciones pueden realizarse en cualquier fase del proceso de producción, fabricación, elaboración, almacenamiento, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios dirigidos a personas consumidoras y usuarias, y podrán recaer tanto sobre los bienes y servicios destinados a la comercialización directa o indirecta en el mercado, como sobre los locales y establecimientos mercantiles utilizados para su producción, fabricación, elaboración, almacenamiento, distribución o comercialización.

Artículo 42. *Apoyo técnico.*

Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben promover la celebración de convenios con las universidades de la Comunitat Valenciana, colegios profesionales u otras instituciones o entidades públicas o privadas, con el fin de facilitar el acceso de las personas consumidoras y usuarias a los servicios técnicos necesarios para verificar la existencia de perjuicios en su patrimonio ocasionados como consecuencia del consumo de bienes o de la utilización de servicios.

CAPÍTULO II

Inspección de consumo

Artículo 43. *Inspección de consumo.*

1. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana con competencias en materia de consumo deben desarrollar actuaciones de inspección y control sobre los productos, bienes y servicios puestos a disposición de las personas consumidoras y usuarias en cualquiera de las fases de su comercialización, para comprobar que se adecuen a la legalidad en cuanto a sus características técnicas, de seguridad, de normalización y comerciales, y que se ajusten razonablemente a las expectativas que puedan motivar su adquisición derivadas, entre otras circunstancias, del precio o de la descripción realizada en la publicidad, etiqueta, envase, envoltorio o cualquier elemento de protección o presentación.

2. Para su realización, las diferentes administraciones públicas competentes en materia de consumo deben actuar, coordinadamente, aunando sus recursos de inspección y control.

3. El ámbito objetivo sobre el que la actividad de inspección puede recaer comprende: todos los bienes y servicios que se ofrezcan o estén destinados a ofrecerse a las personas consumidoras y usuarias, las materias primas empleadas en su elaboración, cualquier tipo de publicidad u oferta comercial, las condiciones generales de la contratación, la ejecución del contrato, los establecimientos y las actividades de distribución, comercialización, almacenamiento y prestación de servicios.

4. Si en el ejercicio de sus funciones la inspección de consumo detectase irregularidades ante las que deban actuar otros órganos de la administración, se debe remitir a los mismos la correspondiente acta de inspección o, en su caso, copia debidamente diligenciada.

Artículo 44. *Organización y funcionamiento de la inspección de consumo.*

La organización y funcionamiento de la inspección de consumo de la Generalitat se determinará reglamentariamente. En todo caso, la inspección de consumo debe desarrollar sus funciones con arreglo a los principios de dependencia jerárquica, profesionalidad, coordinación, especialización, sigilo profesional y, en todo caso, con sujeción a los principios de legalidad e imparcialidad.

Artículo 45. *El personal de la inspección de consumo.*

1. El personal de la inspección de consumo de la Generalitat, o acreditado por la misma, cuando actúe en el ejercicio de su función inspectora, tiene la consideración de autoridad a todos los efectos, particularmente respecto de la responsabilidad administrativa y penal de

quienes ofrezcan resistencia o cometan atentados o desacato contra ellos, de hecho o de palabra, en actos de servicio o con motivo del mismo.

2. Para el desarrollo de sus actuaciones inspectoras, los y las agentes de la inspección o la autoridad competente en materia de consumo pueden solicitar el apoyo, concurso, auxilio y protección que les resulten precisos de cualquier otra autoridad.

3. Pueden requerir la exhibición de la documentación industrial, mercantil y contable que la ley obligue a tener cumplimentada y que se juzgue necesaria para realizar las comprobaciones que requiera su función, así como acceder directamente a los locales y dependencias en los que se realicen actividades o se almacenen bienes que tengan trascendencia para las personas consumidoras y usuarias.

4. El personal inspector de consumo, que tiene las potestades que le atribuya este texto refundido y sus normas de desarrollo, ha de actuar con la debida proporcionalidad, procurando ocasionar la mínima perturbación posible en el desarrollo de la actividad inspeccionada, así como en los derechos de los sujetos afectados. En todo caso, está obligado a observar un estricto deber de secreto en relación con las informaciones obtenidas en el ejercicio de sus funciones.

5. El personal de la inspección de consumo debe identificarse como tal cuando se encuentre en el ejercicio de sus funciones inspectoras, exhibiendo la correspondiente acreditación oficial.

La identificación de la persona inspectora es siempre necesaria para ejercer potestades, hacer requerimientos y advertencias, imponer deberes, imponer la colaboración del sujeto inspeccionado y para todas las diligencias que practique.

6. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana con competencia en materia de consumo deben impulsar la formación continuada del personal inspector.

Artículo 46. *De la actividad inspectora.*

Corresponden a la inspección de consumo las siguientes funciones:

1. Realizar la labor de vigilancia, control general, inspección e investigación ante indicios de irregularidad.

2. Informar a las empresas, durante la realización de sus actuaciones, sobre las exigencias, cumplimiento y aplicación de la normativa vigente en materia de protección y defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias.

3. Advertir a la persona inspeccionada de la situación irregular en la que se encuentra e indicar un plazo prudencial, atendiendo a las circunstancias concurrentes, suficiente para que realice las modificaciones necesarias.

4. Adoptar provisionalmente en casos de urgencia las medidas necesarias para proteger el derecho a la salud y seguridad y a la protección de los intereses económicos y sociales de las personas consumidoras y usuarias según lo dispuesto en esta norma.

5. Realizar las actuaciones previas a un eventual procedimiento sancionador que juzgue necesarias el órgano competente para la incoación.

6. Colaborar en los procedimientos administrativos sancionadores o en los procedimientos de otro tipo practicando las diligencias que ordene el órgano competente.

Artículo 47. *Facultades de la inspección y acceso a establecimientos y documentos.*

El personal de la inspección de consumo, cuando actúa en el ejercicio de sus funciones, está facultado para:

1. Acceder sin previo aviso a los establecimientos industriales o comerciales abiertos al público y a cualquier dependencia u oficina en los que se realicen actividades que puedan afectar a los consumidores.

En el caso de apreciar indicios de irregularidad que lo justifiquen, o cuando ello fuera necesario por razones de urgencia, el personal inspector de consumo puede acceder a cualquier lugar o recinto, aunque no esté abierto al público en general, y ello sin perjuicio de la necesidad de contar, en su caso, con el consentimiento de la persona afectada o con autorización judicial.

2. Exigir la exhibición de los documentos que sean obligatorios según la actuación que estén realizando, así como obtener copias y reproducciones. En el caso de apreciar indicios

de irregularidad que lo justifiquen, el personal inspector de consumo puede examinar toda la documentación mercantil, industrial o contable de la empresa inspeccionada y sacar notas o copias, así como solicitar de terceros datos o antecedentes útiles para la investigación. En particular, puede requerir información de los datos transmitidos, las actividades realizadas y la identificación de las personas destinatarias de sus servicios a los intermediarios de servicios de la sociedad de la información. Dichas actuaciones tendrán, en todo caso, carácter confidencial.

3. Requerir la remisión a las oficinas administrativas de la documentación necesaria.

4. Proceder a realizar las pruebas, investigaciones o exámenes necesarios para comprobar el cumplimiento de las normas que protegen los derechos de las personas consumidoras y usuarias, así como tomar muestras para la realización de análisis y comprobaciones en la forma y condiciones que, en su caso, se determinen reglamentariamente.

5. Requerir la comparecencia y colaboración de cualquier persona física o jurídica que de forma directa o indirecta pudiera tener alguna relación con el objeto de la inspección. El requerimiento de la comparecencia o colaboración se puede efectuar durante la visita inspectora o por cualquier otro medio aceptado en derecho, en la empresa inspeccionada, en los locales relacionados con la actividad y en las dependencias de los propios órganos de control.

Artículo 48. *Obligaciones de las personas inspeccionadas.*

Las personas físicas o jurídicas que produzcan, importen, distribuyan, comercialicen o suministren productos, bienes y servicios, sus representantes legales o las que estén a cargo del establecimiento en el momento de la inspección están obligadas a:

1. Permitir y facilitar la inspección y el acceso a las dependencias del establecimiento.

2. Suministrar toda clase de información sobre las instalaciones, productos o servicios, así como la autorización, permisos y licencias necesarios para el ejercicio de la actividad, permitiendo que el personal de la inspección compruebe directamente los datos aportados.

3. Poner a disposición de la inspección la documentación que sirva de justificación de las transacciones efectuadas, de los precios y márgenes aplicados, tales como contratos, facturas, albaranes y demás documentos exigidos legalmente, así como aquellos que sean necesarios para determinar las responsabilidades pertinentes.

4. Facilitar la obtención de copia o la reproducción de la documentación citada en los puntos anteriores.

5. Comparecer donde y cuando sean requeridas justificadamente por los servicios competentes.

6. Permitir que se practique la toma de muestras o que se efectúe cualquier otro tipo de control o ensayo sobre los productos, bienes y servicios en cualquier fase de su comercialización.

7. Depositar y conservar adecuadamente los productos, bienes y servicios sujetos a medidas provisionales, siguiendo en todo momento las instrucciones formuladas por los servicios competentes al respecto.

8. Facilitar personal y medios para la práctica de las inspecciones, cuando le fuera motivadamente requerido.

9. Acudir, por sí mismas o por medio de sus representantes, a las dependencias de la inspección de consumo a requerimiento de los agentes de inspección o de los órganos competentes, a fin de aportar nuevos datos o comprobar las diligencias de inspección.

Artículo 49. *Colaboración con los servicios de inspección.*

Las empresas con participación pública, organizaciones empresariales y corporativas, así como las organizaciones y asociaciones de personas consumidoras y usuarias, suministrarán, si son requeridas para ello, la información que les soliciten los servicios de inspección de consumo para el esclarecimiento de los hechos lesivos de los derechos de las personas consumidoras y usuarias y sus responsables, salvo cuando haya causa legal que lo impida.

Artículo 50. *Toma de muestras.*

1. Reglamentariamente se regulará la toma de muestras de los bienes inspeccionados con la finalidad de someterlos a ensayos, pruebas o estudios mediante los cuales se determine el grado de cumplimiento de las condiciones exigibles para garantizar la salud y la seguridad de las personas consumidoras y usuarias y la comprobación del cumplimiento de las condiciones de normalización para ponerlas a su disposición.

2. La toma de muestras se ha de efectuar por triplicado, y las cantidades que compongan cada uno de los ejemplares de muestra deben tener la dimensión o tamaño suficiente para garantizar la práctica correcta de los análisis o comprobaciones.

3. La muestra puede estar constituida por un solo ejemplar en el caso de productos sometidos a certificación u homologación que se sometan a ensayo para determinar su seguridad o aptitud funcional. Asimismo, la muestra puede limitarse a un único ejemplar en los supuestos en que técnicamente no sea posible su obtención por triplicado.

En estos casos se debe notificar previamente a las partes interesadas la realización del ensayo al objeto de que puedan personarse y efectuar cuantas alegaciones estimen oportunas.

4. En cualquier caso, la realización de las referidas pruebas debe garantizar el debido respeto al principio de contradicción y defensa, asumiendo la administración actuante el coste de la muestra y análisis inicial. Si se comprobara la existencia de una infracción, junto a la sanción que se imponga, se debe exigir del responsable el pago de los gastos ocasionados con motivo de la toma de muestras y los pertinentes ensayos, pruebas o estudios en la forma que se determine reglamentariamente.

Artículo 51. *Actas de inspección.*

1. El personal inspector de consumo debe extender la correspondiente acta de sus visitas o de cualquier otra actuación de vigilancia, control o inspección.

2. Reglamentariamente se regulará el contenido de las actas, que en todo caso deben reflejar las medidas provisionales adoptadas por el inspector en casos de urgente necesidad para preservar la salud o la seguridad de las personas consumidoras y usuarias ante un peligro inminente y grave o para no perjudicar sus intereses económicos y sociales, así como su causa y su finalidad. En las actas se deben hacer constar las alegaciones de la persona compareciente y las pruebas documentales aportadas por esta. Los documentos anexos al acta habrán de ser diligenciados por el inspector o inspectora actuante.

3. Cuando en la inspección haya comparecido el sujeto inspeccionado o su representante, el personal inspector debe entregarle una copia del acta o, en su caso, hacer constar que no desea recibirla. La negativa a firmar el acta no invalida su contenido ni su valor probatorio.

4. De conformidad con lo previsto en la normativa administrativa general, los hechos constatados personalmente por el personal inspectores de consumo o por otros servicios de inspección, que estén recogidos en las actas y diligencias observando los requisitos legales pertinentes, tienen valor probatorio, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de los respectivos derechos e intereses, puedan señalar o aportar les propias personas interesadas.

Las personas superiores jerárquicas o las instructoras de los procedimientos pueden solicitar del personal funcionario de la inspección de consumo interviniente la ratificación de las actas o diligencias formalizadas por este.

CAPÍTULO III

De las medidas provisionales

Artículo 52. *Medidas provisionales.*

1. Sin perjuicio de las medidas que se puedan adoptar en el curso del procedimiento sancionador, el órgano competente en materia de consumo puede adoptar, mediante acuerdo motivado, las medidas provisionales que considere oportunas, de entre las señaladas en el artículo siguiente, en aquellos supuestos en que existan indicios de

vulneración de los derechos reconocidos a las personas consumidoras y usuarias y, en todo caso, en los siguientes:

a) Cuando existan indicios racionales de riesgo para la salud y seguridad de las personas consumidoras y usuarias.

b) Cuando puedan lesionarse de forma grave los intereses económicos y sociales de las personas consumidoras y usuarias.

2. En situaciones de urgencia, o si en el transcurso de las actuaciones de inspección y control se observasen indicios racionales de riesgo para la salud y seguridad o graves perjuicios para los intereses económicos de las personas consumidoras y usuarias, el personal de la inspección puede adoptar las medidas provisionales previstas en la presente norma. Siempre que no corresponda proceder de acuerdo con el apartado siguiente del presente artículo, las medidas han de ser ratificadas por el órgano competente en el plazo de cinco días hábiles, computados desde el día siguiente a aquel en que se hayan adoptado, cesando sus efectos si en dicho plazo no se produce la notificación de la ratificación o su intento.

3. Acordada la adopción de medidas provisionales, se debe proceder a comunicar su adopción a los órganos que pudieran tener competencias concurrentes en la materia y, con carácter prioritario, al órgano competente en materia de sanidad cuando existieran indicios de riesgo para la salud de las personas.

4. Las medidas pueden afectar a las personas responsables de la producción, distribución, almacenamiento o comercialización de bienes o servicios y a cualquier otra responsable, aunque ignorasen o no hubiesen podido conocer las irregularidades del producto o actividad. Pueden tener una o varias destinatarias concretas o una pluralidad indeterminada de sujetos, o incluso carácter general.

5. La adopción de cualquier medida provisional es compatible con la iniciación previa, simultánea o posterior de un procedimiento sancionador.

Artículo 53. *Tipos de medidas provisionales.*

1. Para garantizar la protección frente a los riesgos que afecten a la salud y seguridad de las personas consumidoras y usuarias, el órgano competente en materia de consumo puede:

a) Prohibir temporalmente la comercialización de un producto o de un lote de productos, en cualquier fase de su comercialización, interviniendo cautelarmente, en su caso, los productos de que se trate y estableciendo las medidas de acompañamiento necesarias para garantizar el cumplimiento de la prohibición.

b) Prohibir temporalmente, durante el período necesario para efectuar los diferentes controles, que se suministre, proponga el suministro o se exponga un producto o un lote de productos cuando existan indicios de su peligrosidad.

c) Suspender temporalmente la prestación de un servicio, imponiendo las medidas de acompañamiento necesarias para garantizar el cumplimiento de la suspensión.

d) Clausurar temporalmente establecimientos.

e) Imponer la exhibición de carteles en establecimientos e inserción de anuncios en medios de comunicación advirtiendo a las personas consumidoras y usuarias para que se abstengan de consumir o utilizar un producto o un servicio que pueda suponer un riesgo.

f) Cualquier otra medida que sea necesaria por existir indicios racionales de riesgo para la salud y la seguridad de las personas consumidoras y usuarias.

2. Para garantizar la protección de los legítimos intereses económicos y sociales de las personas consumidoras y usuarias, la autoridad competente en materia de consumo puede:

a) Prohibir la prestación de los servicios o la comercialización de los productos cuya adulteración, falsificación, o falta de adecuación a la normativa que sea aplicable, haya sido suficientemente acreditada.

b) Cualquier otra medida que sea necesaria por existir indicios racionales de vulneración de los legítimos intereses económicos y sociales de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 54. *Procedimiento.*

1. Adoptada una medida provisional, se debe proceder al inicio y tramitación del procedimiento correspondiente de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

2. La resolución del procedimiento podrá elevar a definitivas las medidas provisionales adoptadas e incluirá los plazos y condiciones para su ejecución.

3. Atendiendo a la gravedad de los hechos y a fin de evitar daños irreparables, puede acordarse la tramitación de urgencia del procedimiento administrativo. En cualquier fase del mismo, el órgano competente puede ordenar la práctica de las inspecciones y controles necesarios para su resolución.

4. La resolución que se adopte no debe impedir, en su caso, la iniciación simultánea de un procedimiento sancionador, si concurriesen infracciones en materia de protección a las personas consumidoras y usuarias.

5. Los gastos que se originen en relación con los bienes y servicios sujetos a medidas provisionales, como gastos de almacenaje, traslado, rectificación, subsanación, certificación o, en su caso, destrucción de los productos, serán a cargo de la persona responsable de los mismos cuando las medidas sean confirmadas. Los gastos de ensayos y pruebas solicitadas por la parte interesada, a fin de acreditar sus manifestaciones, correrán por cuenta de la misma.

6. A fin de garantizar la eficacia de las resoluciones adoptadas, la parte interesada debe justificar documentalmente el cumplimiento de las obligaciones impuestas. Si se considera necesario, estas se pueden practicar en presencia del personal de inspección.

Artículo 55. *Proporcionalidad de las medidas provisionales.*

Las medidas de los artículos precedentes deben ser proporcionales a la intensidad del riesgo o al daño que se pretenda evitar y, en su caso, durar el tiempo estrictamente necesario para la realización de los oportunos controles y verificaciones en los centros cualificados para ello, o el que las personas interesadas inviertan en la subsanación del problema o completa eliminación del riesgo, lo que habrá de ser convenientemente verificado por la autoridad que ordenó la medida.

Artículo 56. *Comunicación de las medidas adoptadas.*

1. Cuando las situaciones a que se refieren los artículos anteriores puedan afectar al ámbito de competencias de otros órganos o administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, se deben poner inmediatamente en conocimiento de aquellos con todos los datos relevantes, y si las medidas ya han sido acordadas, con indicación de las medidas adoptadas, extremándose en tales casos los deberes de coordinación y colaboración administrativa.

2. Si el riesgo, presumiblemente, puede transcender el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, la autoridad competente lo debe en conocimiento del resto de las administraciones públicas cuyo territorio pueda verse afectado, a través de las vías y procedimientos establecidos.

Artículo 57. *Multas coercitivas.*

1. A fin de garantizar la eficacia de las resoluciones contempladas en el presente capítulo, el órgano competente, de conformidad con la legislación vigente, puede imponer multas coercitivas.

2. El órgano que dictó la resolución debe cursar por escrito un requerimiento previo de ejecución de la resolución, razonando en el mismo la gravedad que motivó la resolución adoptada y advirtiendo a su destinatario del plazo de tiempo que dispone para su cumplimiento y de la cuantía de la multa coercitiva que le puede ser impuesta en caso de incumplimiento. El plazo señalado debe ser, en todo caso, suficiente para el cumplimiento de la obligación de que se trate, y la multa proporcionada a la gravedad y alarma social generada, no pudiendo exceder nunca de 3.000 euros.

3. Si se comprueba el incumplimiento de lo ordenado, se puede reiterar las citadas multas por períodos que no pueden ser inferiores al señalado en el primer requerimiento.

4. Estas multas son independientes de las que se puedan imponer en concepto de sanción y son compatibles con las mismas.

CAPÍTULO IV

Hojas de reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias

Artículo 58. *Hojas de reclamaciones.*

1. Todas las personas físicas o jurídicas, profesionales o empresarias y todos los establecimientos de la Comunitat Valenciana, fijos o ambulantes, de titularidad pública o privada, que, en régimen de derecho privado, comercialicen bienes inmuebles o muebles, productos o presten servicios a las personas consumidoras y usuarias en la Comunitat, deben tener a disposición de estas y entregarles de forma gratuita las hojas de reclamaciones instrumentalizadas en impreso normalizado. Del mismo modo, deben tener hojas de reclamaciones a disposición de las personas consumidoras y usuarias, los sujetos que comercialicen bienes o presten servicios fuera del establecimiento, así como los espectáculos públicos y actividades recreativas.

2. La tramitación de las hojas de reclamaciones y la posibilidad de su presentación telemática se regulará reglamentariamente.

3. Las hojas de reclamaciones se deben anunciar en los establecimientos mediante carteles colocados al efecto en sitio claramente visible al público, en las condiciones que se establezca reglamentariamente.

TÍTULO IV

De la potestad sancionadora

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 59. *Responsabilidades.*

1. La responsabilidad administrativa regulada en este título lo es sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal o de cualquier otro tipo en la que puedan incurrir los diferentes sujetos que intervienen en el proceso de producción, fabricación, elaboración, almacenamiento, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios.

2. La instrucción de causa penal ante los tribunales de justicia suspende la tramitación del expediente administrativo sancionador que haya sido incoado por los mismos hechos, y en su caso la eficacia de los actos administrativos de imposición de sanción. Las medidas administrativas que hayan sido adoptadas para salvaguardar la salud y seguridad de las personas se han de mantener en tanto la autoridad judicial se pronuncie sobre las mismas.

En ningún caso se puede producir una doble sanción por los mismos hechos y en función de los mismos intereses públicos protegidos, si bien deben exigirse las demás responsabilidades que se deduzcan de otros hechos o infracciones concurrentes.

Artículo 60. *Potestad sancionadora.*

1. En el ámbito de la presente norma, y sin perjuicio de lo previsto en el artículo siguiente, la potestad sancionadora corresponde a la Generalitat, quien la ejerce a través de los siguientes órganos:

a) La conselleria competente en materia de consumo, mediante los órganos que reglamentariamente se determinen, para las infracciones leves y graves.

b) El Consell, para las infracciones cuya sanción supere los 500.000 euros.

2. Cuando en el mismo procedimiento se contemplen diversas infracciones calificadas de forma distinta, el órgano competente para dictar resolución es el que tiene la competencia para sancionar la más grave.

Artículo 61. *Competencia sancionadora de los municipios.*

1. Sin menoscabo de las competencias sancionadoras de la Generalitat, que pueden ejercerse en todo caso, los municipios pueden iniciar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores previstos en la presente norma. A estos efectos, y sin perjuicio de que el importe de las sanciones a imponer por los municipios sea el previsto en el artículo 76 del presente texto refundido su competencia orgánica se determina conforme a la legislación de régimen local y a sus normas de organización.

2. Las competencias sancionadoras de los municipios están referidas a infracciones en las que concurran las circunstancias siguientes:

a) Haber sido detectadas o conocidas por los propios servicios municipales.

b) Haberse desarrollado la conducta tipificada íntegramente en el término municipal correspondiente.

c) No haberse iniciado el correspondiente procedimiento sancionador por los órganos competentes de la Generalitat.

3. Cuando los órganos del municipio tengan conocimiento de la comisión de conductas tipificadas como infracciones en la presente norma no localizadas exclusivamente dentro de su término municipal, lo deben poner en conocimiento de los órganos competentes de la Generalitat de forma inmediata, remitiendo toda la documentación sobre las actuaciones practicadas. De igual modo, y sin perjuicio de las competencias sancionadoras previstas para las infracciones localizadas exclusivamente dentro de su término municipal, los municipios motivadamente pueden poner los hechos en conocimiento de los órganos competentes de la administración autonómica para su correspondiente sanción.

4. Los órganos competentes de la Generalitat se deben inhibir de ejercer su potestad sancionadora cuando tuvieran conocimiento de que se ha incoado con anterioridad un procedimiento sancionador por los órganos competentes de un municipio con identidad de sujeto, hecho y fundamento. A estos efectos, los órganos competentes del municipio deben poner en conocimiento de los órganos competentes de la Generalitat de forma inmediata la incoación de un procedimiento sancionador. No obstante, si durante la tramitación se descubrieran infracciones conexas en otros términos municipales que hicieren conveniente la instrucción de un único procedimiento, los órganos competentes de la Generalitat pueden requerir motivadamente a la administración local para que se abstenga de continuar la tramitación iniciada y remita, en el menor tiempo posible, toda la documentación e información que obrare en su poder.

5. Los órganos competentes de los municipios se deben inhibir de ejercer su potestad sancionadora cuando tuvieran conocimiento de que se ha incoado con anterioridad un procedimiento sancionador por los órganos competentes de la Generalitat con identidad de sujeto, hecho y fundamento. A estos efectos, los órganos competentes de la Generalitat han de poner en conocimiento del municipio, que pudiera ejercer la competencia sancionadora de acuerdo con lo previsto en la presente norma, de forma inmediata la incoación de un procedimiento sancionador.

Artículo 62. *Coordinación y colaboración administrativa.*

Los órganos de la administración autonómica y local cuyas competencias puedan concurrir en el ámbito de actuación de la presente norma quedan obligados a actuar bajo los principios de coordinación y colaboración.

Artículo 63. *Sujetos responsables.*

1. Son responsables como autores las personas físicas o jurídicas que por acción u omisión cometan alguna de las infracciones tipificadas en esta norma.

2. Cuando en relación con los mismos bienes o servicios hayan intervenido distintos sujetos en la cadena de producción, elaboración, almacenamiento, distribución o comercialización, cada uno es responsable de las infracciones que, en su caso, haya cometido.

3. En el caso de productos envasados se considera como responsables en los términos expuestos en el apartado anterior a los diferentes sujetos que intervienen en la cadena de producción, importación, distribución o venta.

4. Si en la cadena de producción o comercialización de los bienes o prestación de los servicios un sujeto conocía o debía conocer la comisión de una infracción en un eslabón anterior y no adopta las medidas necesarias para su corrección o para evitar su continuación, será responsable de la misma, independientemente de las responsabilidades del resto de intervinientes en la cadena de producción o comercialización de los bienes o prestación de los servicios.

5. Si el producto no lleva los datos necesarios para identificar al responsable, según lo establecido en la normativa vigente, se considerada responsable a quien haya comercializado el producto, salvo que se pueda identificar al envasador. En los productos etiquetados en idioma distinto de los oficiales se imputará la responsabilidad preferentemente al distribuidor de los mismos.

6. En las infracciones cometidas en productos a granel, se considera responsable al tenedor o a la tenedora, salvo que se pueda demostrar que dicha responsabilidad corresponde a un tenedor o tenedora anterior.

7. En las infracciones cometidas en la prestación de servicios se considera responsable a la persona física o jurídica obligada a la prestación del servicio.

8. Cuando se trate de infracciones cometidas con ocasión de la comercialización o distribución de productos o servicios franquiciados, es responsable tanto la persona o entidad vendedora o prestadora directa del servicio como la persona o entidad franquiciadora.

Artículo 64. *Lugar de comisión de la infracción.*

1. Las competencias sancionadoras previstas en este título se referieren a infracciones cometidas en el territorio de la Comunitat Valenciana, con independencia de la nacionalidad y del lugar donde radique el domicilio social o residencia de la empresa o profesional.

2. A los efectos previstos en este título, las infracciones se entienden cometidas en cualquiera de los lugares en que se desarrollen las acciones u omisiones constitutivas de las mismas y, en todos aquellos en que se manifieste la lesión o riesgo para los intereses de las personas consumidoras y usuarias protegidas por la norma sancionadora.

3. En el caso de la publicidad y de las distintas modalidades de contratación a distancia y de comercio electrónico, la infracción se entiende cometida donde radique el domicilio de la persona consumidora o usuaria.

Artículo 65. *Medidas provisionales.*

1. Las medidas previstas en el capítulo III del título III de este texto refundido podrán ser adoptadas en el mismo acuerdo de iniciación del procedimiento o durante la instrucción del mismo por el órgano competente para resolver o para iniciar el procedimiento, siempre que concurra una situación de riesgo para la salud o la seguridad de las personas consumidoras y usuarias o puedan lesionarse sus intereses económicos y sociales.

2. Las medidas provisionales se extinguen con la eficacia de la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento sancionador.

Artículo 66. *Reposición de la situación alterada por la infracción e indemnización de daños y perjuicios.*

Conforme a lo previsto en el artículo 28.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, las responsabilidades administrativas que se deriven de la comisión de una infracción son compatibles con la exigencia a la persona infractora de la reposición de la situación alterada por la misma a su estado originario, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados, que será determinada y exigida por el órgano al que corresponda el ejercicio de la potestad sancionadora. De no satisfacerse la indemnización en el plazo que al efecto se determine en función de su cuantía, se debe proceder en la forma prevista en el artículo 101 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

CAPÍTULO II

Infracciones

Artículo 67. *Concepto.*

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de consumo las acciones u omisiones de los distintos sujetos responsables tipificadas en el presente texto refundido y en el resto de normativa general y sectorial en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias y las prácticas comerciales desleales con las personas consumidoras y usuarias.

2. Las infracciones se califican como leves, graves y muy graves.

3. Al responsable de dos o más infracciones se le impondrán todas las sanciones correspondientes. No obstante, en el caso de que un solo hecho sea constitutivo de dos o más infracciones, o cuando una de ellas sea medio para cometer la otra, la sanción o sanciones se impondrán en proporción a la gravedad de la conducta. Del mismo modo, tendrá la consideración de una sola infracción administrativa continuada la realización de una pluralidad de acciones u omisiones tipificadas en esta norma que infrinjan un mismo mandato, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.

4. Tendrá la consideración de infracción administrativa permanente la realización de una única acción u omisión tipificada en la presente norma que se mantiene durante un periodo prolongado de tiempo.

Artículo 68. *Protección de la salud y seguridad de las personas consumidoras y usuarias.*

Constituyen infracción en materia de protección de la salud y seguridad de las personas consumidoras y usuarias, excluidas las previstas en la normativa de salud pública y de seguridad alimentaria:

1. Las acciones u omisiones que produzcan riesgos para la salud o seguridad de las personas consumidoras y usuarias, sean en forma deliberada o por abandono de la diligencia y precauciones exigibles en la actividad, servicio o instalación de que se trate.

2. El incumplimiento o desatención de los requerimientos o advertencias que concretamente formulen las autoridades competentes para situaciones específicas, al objeto de corregir o evitar situaciones o circunstancias que puedan resultar perjudiciales para la salud, seguridad y derechos de las personas consumidoras y usuarias.

3. El incumplimiento de las disposiciones sobre seguridad de productos, bienes y servicios.

Artículo 69. *Alteración, adulteración o fraude en productos y servicios.*

Constituyen infracciones por alteración, adulteración o fraude en productos y servicios:

1. La elaboración, distribución, suministro o venta de productos a los que se haya adicionado o sustraído cualquier sustancia o elemento para variar su composición o calidad, o encubriendo la inferior calidad o su naturaleza.

2. La elaboración, distribución, suministro o venta de productos y servicios cuando su composición, calidad, cantidad, etiquetado o precio no se ajuste a las disposiciones vigentes, o difiera de la declarada u ofertada.

3. El fraude en cuanto al origen, calidad, composición, cantidad, peso o medida de cualquier clase de productos, bienes o servicios destinados al público, o sobre su presentación o cualquier otra información que induzca o pueda inducir al engaño o confusión, o enmascare la verdadera naturaleza del producto, bien o servicio.

4. El incumplimiento, en la prestación de todo tipo de suministros y servicios, de las condiciones de calidad, naturaleza, plazo o precio, de acuerdo con la normativa que resulte aplicable o con las condiciones pactadas.

Artículo 70. *Normalización técnica, condiciones de venta y documentación.*

Constituyen infracciones en materia de normalización técnica, documentación y condiciones o técnicas de venta y suministro de productos y servicios:

1. El incumplimiento de las disposiciones que normalicen productos y servicios, así como de aquellas que regulen los requisitos documentales y de funcionamiento establecidos en la normativa vigente reguladora de la actividad.

2. La puesta en el mercado de productos cuya comercialización haya sido declarada prohibida por una norma o por una resolución administrativa, así como la comercialización de aquellos, que precisando autorización administrativa, carezcan de ella, siempre que no esté atribuida a otra autoridad.

3. El incumplimiento de las normas reguladoras de precios, incluidas las referentes a marcado y exhibición de los mismos.

4. La realización de transacciones en las que se imponga injustificadamente a las personas consumidoras y usuarias condiciones, recargos o cobros indebidos, prestaciones accesorias no solicitadas o cantidades mínimas, así como la no aceptación de los medios de pago admitidos legalmente u ofertados.

5. El uso de prácticas comerciales desleales con las personas consumidoras y usuarias.

6. El incumplimiento de las obligaciones de información previa a la contratación exigidas en la normativa aplicable.

7. La negativa a entregar o falta de expedición del correspondiente documento acreditativo de las transacciones comerciales o por la prestación de servicios, así como su emisión con incumplimiento de los requisitos preceptivos.

8. No facilitar presupuesto previo en los casos en que sea obligatorio por la normativa correspondiente.

9. No entregar resguardo de depósito en los casos en que sea obligatorio por la normativa correspondiente.

10. Realizar trabajos de reparación, instalación o similares a las personas consumidoras y usuarias cuando no hayan sido solicitados o autorizados por estas.

11. La facturación de trabajos no realizados o de piezas de calidad inferior a la contratada.

12. Incluir en la oferta, promoción, publicidad o contrato, formatos, tamaños de letras o contrastes que dificulten su lectura y comprensión o que incumplan la normativa específica aplicable.

Artículo 71. *Contratación a distancia y fuera de establecimientos mercantiles.*

Constituyen infracciones en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias en la contratación a distancia y fuera de establecimientos mercantiles:

1. El incumplimiento de las obligaciones que la regulación de contratos celebrados a distancia impone en materia de información y documentación que se debe suministrar a las personas consumidoras y usuarias, de los plazos de ejecución y de devolución de cantidades abonadas, los envíos no solicitados por el consumidor con pretensión de cobro y el uso de técnicas de comunicación que requieran el consentimiento expreso previo o la falta de oposición de las personas consumidoras y usuarias, cuando no concurra la circunstancia correspondiente.

2. El incumplimiento del régimen establecido en materia de contratos celebrados fuera de establecimientos mercantiles.

Artículo 72. *Garantía y servicio posventa.*

Constituyen infracciones en materia de garantía:

1. La no entrega a las personas consumidoras y usuarias de documento de garantía en los términos previstos en su normativa específica.

2. La vulneración o inobservancia del derecho de garantía en la compra de bienes de consumo o prestación de servicios reconocidos en la normativa específica.

3. La no asunción o incumplimiento de la garantía comercial publicitada o entregada a las personas consumidoras y usuarias en el momento de la adquisición de productos, bienes o servicios.

4. Poner a disposición de las personas consumidoras y usuarias bienes de uso duradero sin existir piezas de repuesto en la forma obligada, así como el incumplimiento, por quien en

cada caso esté obligado, del deber de garantizar la existencia de repuestos en las condiciones establecidas por las leyes y reglamentos.

5. Publicitar o inducir a las personas consumidoras y usuarias a confiar en la existencia de un servicio técnico posventa cuando esto no es cierto, o no informar que está en un país distinto del domicilio de las personas consumidoras y usuarias, o que el idioma para relacionarse es distinto del oficial de España o del utilizado en el contrato.

Artículo 73. *Información y vigilancia.*

Constituyen infracciones en materia de información, vigilancia, investigación, inspección, tramitación y ejecución:

1. La resistencia, negativa u obstrucción a facilitar las labores de inspección, a suministrar datos o informaciones solicitadas por las autoridades competentes o sus agentes, en el curso de las funciones de información, vigilancia, investigación, inspección, tramitación y ejecución, ya sea por parte de la titularidad del establecimiento como de las personas que actúen bajo su dependencia, en el plazo concedido.

2. El suministro de información inexacta o incompleta o el incumplimiento de los requerimientos de subsanación de irregularidades efectuados por las autoridades de consumo o sus agentes.

3. La manipulación, traslado o disposición en cualquier forma de las muestras depositadas reglamentariamente, o de las mercancías decomisadas o sujetas a medidas provisionales por las autoridades competentes.

4. El incumplimiento de las medidas provisionales, adoptadas por las autoridades competentes, en los procedimientos iniciados como consecuencia de las actuaciones de control efectuadas para la debida protección de los derechos reconocidos en este texto refundido y normas aplicables, así como el incumplimiento de las medidas que resultan necesarias para asegurar la eficacia de las resoluciones administrativas que pudieran recaer en los procedimientos sancionadores.

5. La excusa reiterada, negativa o resistencia a la comparecencia de las personas físicas o jurídicas, ante las dependencias propias o de las autoridades competentes, siempre que medie requerimiento notificado y expreso al respecto por parte de las autoridades competentes o sus agentes en desarrollo de las labores de información, vigilancia, investigación, inspección, tramitación y ejecución.

6. La coacción, amenaza, represalia y cualquier otra forma de presión ejercida sobre el personal funcionario encargado de las actuaciones a que se refiere la presente norma.

Artículo 74. *Otras infracciones.*

Se considerarán también como infracciones en materia de consumo:

1. La introducción de cláusulas abusivas en los contratos.

2. La no remoción de cláusulas declaradas abusivas por sentencia judicial o sancionadas por resolución administrativa con carácter firme.

3. Las limitaciones o exigencias injustificadas al derecho de las personas consumidoras y usuarias de poner fin a los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado, obstaculizar el ejercicio de tal derecho de las personas consumidoras y usuarias a través del procedimiento pactado, la falta de previsión de estas o la falta de comunicación a las personas consumidoras y usuarias del procedimiento para darse de baja en el servicio.

4. Incluir en los contratos con personas consumidoras y usuarias reenvíos a condiciones generales o características contenidas en textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato, o sin permitir al adherente una posibilidad efectiva de conocer su existencia, alcance y contenido en el momento de la celebración de aquel.

5. La no tenencia de hojas de reclamaciones en modelo oficial a disposición de las personas consumidoras y usuarias, así como la falta de la correspondiente información sobre las mismas según la normativa aplicable.

6. La negativa a facilitar las hojas de reclamaciones a las personas consumidoras y usuarias que las soliciten.

7. La negativa a satisfacer las demandas de las personas consumidoras y usuarias, cualquiera que sea su nacionalidad o lugar de residencia, cuando su satisfacción esté dentro de las disponibilidades de la empresa, así como cualquier forma de discriminación sobre personas vulnerables o que pertenezcan a colectivos de especial protección.

8. Las conductas discriminatorias en el acceso a los bienes y la prestación de los servicios, y en especial las previstas como tales en la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

9. Realizar cualquier conducta que suponga un incumplimiento de los deberes, prohibiciones y requisitos establecidos legal o reglamentariamente en beneficio de las personas consumidoras y usuarias si, tras el requerimiento de la administración y el transcurso del tiempo concedido para ello, no se realizan las correcciones oportunas.

10. Vulnerar los derechos lingüísticos de las personas consumidoras o incumplir las obligaciones en materia lingüística que establece la normativa, siempre que esta vulneración no implique, además, una denegación del servicio.

11. Denegar la atención de la persona consumidora con la motivación de impedir el ejercicio de sus derechos lingüísticos recogidos en esta ley.

12. El incumplimiento de las obligaciones en relación con los servicios de atención al cliente establecidas en la normativa de aplicación en materia de protección de las personas consumidoras y usuarias.

13. No dar respuesta a las reclamaciones de las personas consumidoras o usuarias o hacerlo fuera de plazo o no entregar clave identificativa de la reclamación o queja.

14. No cumplir el acuerdo a que se haya llegado con la persona consumidora o usuaria tras la presentación de una reclamación o no cumplir el laudo arbitral en el plazo estipulado, con independencia de su exigencia en vía judicial.

15. El incumplimiento de las disposiciones sobre crédito al consumo que no estuvieran atribuidas expresamente a otra autoridad.

16. Permitir la oferta y compra por menores de edad de artículo eróticos, así como de productos relacionados con el consumo de tabaco y derivados, en las máquinas de venta automática.

17. Cualquier otro incumplimiento de los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidas en la legislación en materia de defensa de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 75. *Calificación de las infracciones.*

1. Todas las acciones u omisiones recogidas en los artículos anteriores tienen la calificación de leves, salvo las señaladas en los puntos 2 y 3 de este artículo.

2. En todo caso se califican como graves las siguientes infracciones:

a) Las del artículo 68.
b) Las del artículo 69.
c) Las del de los apartados 1, 2, 5 y 12 del artículo 70.
d) Las descritas en el artículo 71.
e) Las de los apartados 4 y 5 del artículo 72.
f) Las del de los apartados 1, 3, 4, y 5 del artículo 73, salvo que tengan la consideración de microempresa o pequeña empresa, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.
g) Las de los apartados 1, 3, 4 y 6 del artículo 73.
h) Las indicadas en los apartados 1, 2, 4, 8, 9, 14 y 15 del artículo 74.
i) La comisión de dos infracciones leves en el año inmediatamente anterior.

3. Las infracciones calificadas como graves, de acuerdo con los apartados anteriores, tienen la calificación de muy graves cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Grave riesgo para la salud.
b) Que produzcan una alteración social grave, originando alarma o desconfianza en las personas consumidoras y usuarias o afecten desfavorablemente a un sector económico.

c) La comisión de una infracción grave sancionada por resolución firme en los dos años inmediatamente anteriores, siempre y cuando no sea a su vez consecuencia de la aplicación de la letra i del apartado anterior.

CAPÍTULO III

Sanciones

Artículo 76. *Importe de las sanciones.*

1. Por la comisión de las infracciones tipificadas en esta ley podrán imponerse las siguientes sanciones:

a) Infracciones leves: entre 150 y 10.000 euros, pudiéndose sobrepasar esas cantidades hasta alcanzar entre dos y cuatro veces el beneficio ilícito obtenido.
b) Infracciones graves: entre 10.001 y 100.000 euros pudiéndose sobrepasar esas cantidades hasta alcanzar entre cuatro y seis veces el beneficio ilícito obtenido.
c) Infracciones muy graves: entre 100.001 y 1.000.000 de euros, pudiéndose sobrepasar esas cantidades hasta alcanzar entre seis y ocho veces el beneficio ilícito obtenido.

La imposición de sanciones pecuniarias se debe hacer de manera que la comisión de las infracciones no resulte más beneficiosa para el infractor o la infractora que el cumplimiento de la norma infringida, por lo que la cuantía de la sanción en infracciones graves o muy graves puede rebasarse hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción.

2. Las anteriores cuantías se encuentran, a su vez, divididas conforme al siguiente esquema:

a) Infracciones leves:

– Grado mínimo: entre 150 y 3.000 euros.
– Grado medio: entre 3.001 y 7.000 euros.
– Grado máximo: entre 7.001 y 10.000 euros.

b) Infracciones graves:

– Grado mínimo: entre 10.001 y 30.000 euros.
– Grado medio: entre 30.001 y 70.000 euros.
– Grado máximo: entre 70.001 y 100.000 euros.

c) Infracciones muy graves:

– Grado mínimo: entre 100.001 y 300.000 euros.
– Grado medio: entre 300.001 y 650.000 euros.
– Grado máximo: entre 650.001 y 1.000.000 euros.

No obstante, cuando la aplicación de los rangos indicados anteriormente implique la imposición de una sanción desproporcionada en relación con la capacidad económica de la empresa infractora, se podrá utilizar el rango asignado a la calificación de un menor nivel de gravedad para el cálculo de la sanción. Esta utilización del rango asignado a un menor nivel de gravedad podrá alcanzar la reducción en dos niveles y será particularmente considerada en los supuestos de microempresas y pequeñas empresas.

Artículo 76 bis. *Graduación de las sanciones.*

1. Para determinar la cuantía de la sanción se tendrán en cuenta las circunstancias agravantes y atenuantes contempladas en los artículos siguientes, sin que su apreciación suponga un cambio en la calificación jurídica de la infracción.
2. Cuando no concurriera ninguna circunstancia agravante ni atenuante, se impondrá la sanción en su grado medio.
3. Si concurriesen una o varias circunstancias agravantes, se impondrá la sanción en su grado máximo.

4. Si concurriesen una o más circunstancias atenuantes, se impondrá la sanción en su grado mínimo.

5. Se podrán compensar las circunstancias agravantes con las atenuantes.

6. No se tendrán en cuenta, para graduar la sanción, las circunstancias agravantes o atenuantes que ya hayan sido consideradas en la definición del tipo infractor o en su calificación.

7. La imposición de las sanciones pecuniarias se hará de manera que la comisión de las infracciones no resulte más beneficiosa que el cumplimiento de las normas infringidas, con respeto del principio de proporcionalidad.

Artículo 76 ter. *Circunstancias agravantes.*

Son circunstancias agravantes:

a) La existencia de riesgo para la salud.

b) Que se incurra en negligencia grave o intencionalidad.

c) La posición relevante en un sector del mercado.

d) Que la conducta infractora afecte a personas vulnerables.

e) Que pueda afectar previsiblemente a un número considerable de personas consumidoras y usuarias contratantes con la empresa infractora.

f) Que afecte a un grupo de personas perteneciente a un colectivo objeto de especial protección.

g) Reincidencia, por comisión de una infracción de la misma naturaleza, sancionada por resolución firme en el año inmediatamente anterior.

h) El incumplimiento reiterado de las prohibiciones y requerimientos realizados formalmente.

i) La reiteración de conductas infractoras, al haber sido sancionada por resolución firme por la comisión de otras infracciones tipificadas en la normativa de protección a las personas consumidoras y usuarias, en los dos años anteriores a la comisión de la nueva infracción.

j) La utilización de métodos, sistemas de contratación o interpretaciones normativas con el fin de eludir la aplicación de una norma protectora de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 76 quáter. *Circunstancias atenuantes.*

Son circunstancias atenuantes:

a) La reparación de los daños y perjuicios causados a las personas consumidoras y usuarias.

b) La rectificación de las irregularidades que han motivado la incoación del expediente.

c) Que la infracción se haya cometido por simple inobservancia de las normas derivada de error o ignorancia.

Artículo 77. *Sanciones complementarias para las infracciones graves y muy graves.*

1. En el supuesto de infracciones muy graves, podrá acordarse el cierre temporal del establecimiento, instalación o servicio por un plazo máximo de cinco años.

2. La autoridad competente para resolver el expediente puede acordar, como sanciones accesorias:

a) El decomiso de la mercancía adulterada, deteriorada, fraudulenta, no identificada o que pueda entrañar riesgo para la salud o intereses económicos de las personas consumidoras y usuarias.

La administración debe decidir, en la misma resolución sancionadora, o con posterioridad, el destino que, dentro de las previsiones que reglamentariamente se establezcan, haya de darse a los objetos decomisados.

Serán de cuenta de la empresa infractora los gastos que originen las operaciones de intervención, transporte, depósito y destrucción de los bienes y productos, así como cuantos otros sean necesarios para asegurar el destino final de los mismos.

b) La publicidad de las sanciones impuestas, cuando hayan adquirido firmeza en vía administrativa, debe hacer referencia a los nombres y apellidos de las personas físicas

responsables, la denominación o razón social de las personas jurídicas responsables, la naturaleza y la calificación de las infracciones y la cuantía de las sanciones. La publicidad se debe hacer en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y también puede hacerse a través de los medios de comunicación social que se consideren adecuados con el fin de prevenir futuras conductas infractoras. El coste de la publicación de las resoluciones debe correr a cargo de la persona o empresa sancionada. Esta información se facilitará al Consejo de Consumidores y de Usuarios de la Comunitat Valenciana.

3. En los supuestos de infracciones cometidas en la comercialización de productos peligrosos, por prácticas comerciales desleales, garantías o existencia de cláusulas abusivas, podrá imponerse a la empresa la obligación de advertir a las personas consumidoras y usuarias afectados, bien individualmente cuando estén identificadas, bien mediante la inserción de anuncios en medios de comunicación social, incluyendo la página web de la empresa y sus perfiles en las redes sociales.

4. Se puede acordar, para las infracciones graves y muy graves, la supresión, cancelación o suspensión total de toda clase de ayudas, créditos o subvenciones, reconocidos o solicitados en cualquiera de los órganos o de las entidades del sector público instrumental de la Generalitat.

5. Las empresas sancionadas por la comisión de infracciones graves y muy graves pueden ser inhabilitadas para contratar con la administración durante un período máximo de cinco años, a partir de la fecha en que sea firme y definitiva la sanción impuesta.

6. No tendrá carácter de sanción la publicación por cualquier medio, incluidas las redes sociales, de los pronunciamientos judiciales que ratifiquen sanciones administrativas impuestas en defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias.

CAPÍTULO IV

Prescripción

Artículo 78. *Prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones a que se refiere la presente norma prescriben por el transcurso de los siguientes plazos: las muy graves a los cinco años, las graves a los dos años y las leves al año.

2. A los efectos del cómputo del plazo de prescripción, se deben tener en cuenta las reglas siguientes:

a) Se entiende cometida la infracción el día de finalización de la actividad o el del último acto con el que la infracción esté plenamente consumada.

b) En el caso de infracción continuada, el plazo comienza a contarse desde el día en que se realizó la última de las acciones típicas incluidas en aquella.

c) En el caso de infracción permanente, el plazo empieza a contarse desde que se ponga fin a la situación ilícita creada.

d) En el caso de que los hechos constitutivos de la infracción fueran desconocidos de manera general por carecer de cualquier signo externo, el plazo se computa desde su manifestación.

Artículo 79. *Interrupción del plazo de prescripción.*

1. La prescripción de las infracciones se interrumpe en los términos previstos en el artículo 30 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, interrumpe la prescripción de las infracciones la apertura de un proceso en vía penal o la tramitación de otro procedimiento administrativo sancionador que impidieran iniciar o continuar el procedimiento sancionador previsto en la presente norma.

Artículo 80. *Prescripción de las sanciones.*

1. Las sanciones a que se refiere la presente norma prescriben por el transcurso del plazo de cuatro años desde que adquieren firmeza en vía administrativa.

2. La prescripción de las sanciones se interrumpe en los términos previstos en el artículo 30 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

CAPÍTULO V

Procedimiento

Artículo 81. *Procedimiento.*

1. La imposición de las sanciones previstas en la presente norma requiere la tramitación de un procedimiento en los términos previstos reglamentariamente.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa de un procedimiento sancionador es de seis meses contados desde la fecha del acuerdo de iniciación, transcurrido el cual se produce la caducidad del mismo.

La declaración de caducidad del expediente no impide la incoación de un nuevo expediente si no han prescrito las infracciones.

3. Las solicitudes de análisis contradictorios interrumpen el plazo de caducidad del procedimiento hasta que se reciban sus resultados. Lo mismo ocurre con los análisis dirimentes que fuera necesario practicar.

TÍTULO V

Solución extrajudicial de conflictos

Artículo 82. *Fomento de las soluciones extrajudiciales de conflictos.*

Sin perjuicio de las acciones legales y competencias que pertenezcan al ámbito de los órganos judiciales, las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben propiciar, en colaboración con las asociaciones de personas consumidoras y usuarias y organizaciones empresariales de la Comunitat Valenciana y con la administración del Estado, la disponibilidad para las personas consumidoras y usuarias de sistemas operativos de resolución extrajudicial voluntaria y amistosa de conflictos y reclamaciones que les afecten como tales, siempre que no se trate de supuestos en los que concurra intoxicación, lesión o muerte, ni existan indicios racionales de delito.

Artículo 83. *Mediación de consumo.*

1. La mediación de consumo es un mecanismo por el que las partes de un conflicto, de forma totalmente voluntaria, son asistidas por una persona mediadora imparcial para alcanzar, por sí mismas, un acuerdo para su resolución.

2. Los procedimientos de mediación de consumo que desarrollen las administraciones públicas y las entidades privadas de la Comunitat Valenciana deben atenerse a los principios de voluntariedad, confidencialidad, imparcialidad, transparencia, eficacia y equidad.

3. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana garantizan la formación permanente de las personas mediadoras de consumo.

Artículo 84. *Arbitraje de consumo.*

1. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben potenciar y fomentar el desarrollo del Sistema Arbitral de Consumo, dotándolo para ello de los medios materiales y humanos que fueran necesarios. Para tal fin, han de articularse mecanismos eficaces mediante los cuales difundir de manera suficiente el arbitraje como medio de resolución extrajudicial de conflictos en materia de consumo.

2. En su organización, las Juntas Arbitrales de Consumo constituidas en la Comunitat Valenciana deben contar con una unidad de arbitraje y una unidad de mediación en el procedimiento arbitral, con arreglo a lo establecido en la normativa general del arbitraje de consumo, cuyo funcionamiento será objeto de desarrollo reglamentario.

3. Las juntas arbitrales de consumo constituidas en la Comunitat Valenciana, en el marco de lo dispuesto por la normativa general de arbitraje de consumo para los arbitrajes sectoriales, desarrollarán el arbitraje de consumo turístico con las especialidades propias de la materia, atendiendo al carácter turístico de la Comunitat Valenciana, así como aquellos otros arbitrajes sectoriales que se puedan establecer.

4. En el ejercicio de sus competencias y en el marco de la normativa aplicable, las juntas arbitrales de consumo de la Comunitat Valenciana deben emplear los medios electrónicos y telemáticos en la tramitación de los procedimientos arbitrales, siempre que se garantice la seguridad jurídica de los trámites; igualmente se emplearán los sistemas de comunicación por videoconferencia, siempre y cuando pueda acreditarse la identidad de las personas comparecientes.

5. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán la adhesión al Sistema Arbitral de Consumo de las asociaciones de personas consumidoras y usuarias y organizaciones empresariales y profesionales, pudiendo suscribir convenios de colaboración para el fomento de dicho sistema.

6. La Generalitat, en colaboración con las entidades públicas que desarrollen actuaciones en materia de arbitraje, garantizará la formación continuada de árbitros, en el marco de lo dispuesto en la normativa general de arbitraje de consumo.

Artículo 85. *El sector público y la adhesión al arbitraje de consumo.*

1. Las entidades o empresas que conformen el sector público de la Comunitat Valenciana, que provean bienes, productos, servicios, actividades o funciones destinados a consumidores finales en régimen de derecho privado, han de presentar oferta pública de sometimiento al sistema arbitral de consumo a través de la Junta Arbitral de Consumo de la Comunitat Valenciana, previo acuerdo del órgano de gobierno correspondiente de la entidad.

2. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben propiciar que las entidades o empresas que gestionen servicios públicos, servicios de interés general o servicios universales en régimen de concesión administrativa o que resulten adjudicatarias de contratos públicos se adhieran al sistema arbitral de consumo.

3. La Generalitat debe considerar la adhesión al arbitraje de consumo como requisito o mérito objetivo en la valoración de los premios a la calidad o en la concesión de distintivos de calidad que tenga establecidos o pueda crear.

4. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana deben tener en cuenta la adhesión al arbitraje de consumo en el otorgamiento de ayudas y subvenciones a las empresas y a los establecimientos que ofrezcan bienes o servicios a las personas consumidoras y usuarias.

Disposición adicional única. *Concepto de microempresas y pequeñas empresas.*

A los efectos de la presente ley, se considerarán microempresas, pequeñas y medianas empresas las que así lo sean y se justifiquen de acuerdo con lo establecido en la Recomendación de la Comisión Europea (2003/361/CE) de 6 de mayo de 2003 sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas.

Mediante decreto se podrán modificar los criterios aplicables a los efectos de considerar una empresa como microempresa o pequeña empresa.

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio del deber de información.*

Las entidades bancarias, financieras y de crédito tienen que comunicar la información determinada en la sección segunda del capítulo IV del Título II de esta norma a todas las personas deudoras, así como a las personas garantes y avaladoras, por préstamos de garantía hipotecaria, u ordinarios, y otros créditos, con independencia del estado en que se encuentre el procedimiento, incluso cuando este haya finalizado, que tengan condición de personas consumidoras y su crédito hubiera sido cedido, transmitido o titulizado, total o parcialmente, con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma.

Para cumplir con esta obligación, disponen de un plazo de tres meses contadores desde la entrada en vigor de la Ley 6/2019, de 15 de marzo, de la Generalitat, de modificación de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, por la cual se aprueba el Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana, en garantía del derecho de información de las personas consumidoras en materia de titulización hipotecaria y otros créditos y ante ciertas prácticas comerciales. La verificación del incumplimiento de esta obligación se calificará como falta grave a los efectos de esta norma.

Disposición final primera. *Aplicación de normativa supletoria.*

Además de lo previsto en esta norma es aplicable el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de las personas consumidoras y usuarias y otras leyes complementarias, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, así como toda aquella normativa que la substituya, complemente o desarrolle, ya sea de forma directa, por tratarse de normativa básica, ya sea de forma supletoria cuando las disposiciones estatales no tengan carácter básico.

Disposición final segunda. *Habilitación normativa.*

Se habilita al Consell para dictar todas las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y la aplicación de este texto refundido.

§ 14

Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 9578, de 19 de abril de 2023
«BOE» núm. 100, de 27 de abril de 2023
Última modificación: 30 de diciembre de 2023
Referencia: BOE-A-2023-10134

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente ley:

PREÁMBULO

I

La primera gran crisis del siglo XXI, la crisis global, financiera y económica de 2008, nos dejó una profunda enseñanza: Considerar la vivienda como un objeto al servicio de la especulación desvinculándola de su condición de derecho subjetivo fue además de un error que dificultó el acceso mismo a la vivienda, por la subida de sus precios, un error económico, que procuró desempleo, desinversión, desahucios, desafección hacia las instituciones por corrupción política y que causó un único incremento, el de la pobreza durante más de una década.

En definitiva, como se expresó en 2011 por los movimientos ciudadanos que llenaron las plazas, una crisis, con un componente financiero e inmobiliario que provocó casas sin gente y gente sin casas.

Y al año siguiente, la pandemia COVID-19. El confinamiento en las viviendas de quienes las tenían, en residencias de personas mayores, en centros asistenciales y desgraciadamente el aumento del sentimiento de soledad y aislamiento de miles de personas que viven y residen en la Comunitat Valenciana.

La pandemia también ha manifestado con mayor crudeza la magnitud social de la soledad no deseada, el aislamiento social y la brecha digital de miles de personas mayores que la sufren; por lo tanto, las viviendas colaborativas, como modelo más inclusivo y sostenible que facilita la convivencia y la cooperación entre los vecinos y las vecinas, pueden ser una oportunidad para que las personas mayores tengan una vida digna, envejezcan en un entorno óptimo y que la soledad sea elegida y no impuesta.

La guerra en Europa, el aumento de los precios de la energía, la inflación y una previsible subida de los préstamos hipotecarios dibujan unas expectativas que para poder afrontarlas requieren de la colaboración no solo de lo común sino también de lo comunitario.

Soledad y aislamiento social como unos de los grandes males del siglo XXI, y todo ello en el marco contradictorio del aumento de densidad en las ciudades, de las comunicaciones

electrónicas, de la perenne compañía de los dispositivos móviles. Sin embargo, en este contexto emerge el insustituible apoyo de un ser humano a otro ser humano, como el soporte vital para la salud mental y general, cuando no para la propia supervivencia, en definitiva, la interacción personal como un valor insustituible de nuestra civilización y su favorable evolución.

Podemos concluir que el momento histórico requiere el fomento de actuaciones acordes con este cambio de paradigma, y una consecuencia sería la presentación de esta ley de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso de la Comunitat Valenciana. La primera en España, que pretende ser el inicio de un camino de reconocimiento del derecho público autonómico, por el que ya han transitado experiencias europeas, también algunas españolas. Los objetivos sociales y constitucionales de esta ley son los siguientes:

– Hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada mediante un tipo de viviendas, las colaborativas, en que el factor especulativo se destierre, al acceder a las viviendas mediante el pago de una cuota actualizada, cuyo precio cierto no está sometido a las leyes del mercado.

– Impulsar la reorientación del modelo productivo en materia residencial, mediante la rehabilitación y/o construcción de viviendas con un alto nivel de eficiencia energética, cumplimiento normalizado, asequibilidad en el acceso, descarbonización e integración de las energías renovables, ciclo de vida y circularidad con el fin de lograr un buen nivel ambiental, de bienestar y de salud.

– Promover el hábitat colaborativo, de manera que quienes participen conjuguen el uso privado de una vivienda al mismo tiempo que comparten con otras personas unos espacios y usos comunes. La membresía de estas comunidades cohabitaría en un conjunto residencial que contaría con los necesarios servicios y suministros complementarios, la convivencia desde la cooperación, basada en un espíritu de solidaridad y tolerancia; tener cubiertas las necesidades materiales que se vayan presentando en la vida; establecer un modelo de organización democrático, horizontal, transparente y participativo con el cuidado de las personas en el centro de su actividad.

II

El artículo 148.1.3.ª de la Constitución atribuye en exclusiva a las comunidades autónomas la competencia en materia de vivienda. Es decir, aquello que venga referido a las construcciones con un fin residencial ha de estar regulado por la legislación de las comunidades autónomas. Ahora bien, esta exclusividad no excluye que el Estado pueda ejercer sus competencias propias y que, al hacerlo así, no influyan en algún aspecto que afecte a las viviendas.

Asimismo, y siguiendo los criterios constitucionales, se establecerán medidas de fomento para viviendas colaborativas, siempre que se cumplan determinados requisitos, con respeto a la posibilidad de que también sean objeto de ayuda por parte del Estado.

La inexistencia de una regulación autonómica de esta forma de construcción, que haga posible esta modalidad habitacional, así como la existencia de legislación estatal de fomento de la misma, a través del Plan estatal para el acceso a la vivienda para los ejercicios 2022-2025, Real decreto 42/2012, de 18 de enero, motivan la conveniencia de establecer una regulación que haga posible el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda.

Siendo el objetivo de esta ley hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, mediante un modelo no especulativo, la norma recoge que tal modelo solo podrá desarrollarse mediante aquellas formas jurídicas que no tienen como finalidad principal el lucro. Por ello, queda circunscrito a las sociedades cooperativas, cuya finalidad es la de satisfacer las necesidades de las personas socias, y a las asociaciones, dado su carácter legal de entidades no lucrativas, tanto en la Ley 14/2008, de 18 de noviembre, de asociaciones de la Comunitat Valenciana, como la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, del Derecho de Asociación.

III

En el título preliminar, se establecen las disposiciones generales y las definiciones de vivienda colaborativa. En el título I, los requisitos básicos o mínimos de calidad y diseño. El

régimen jurídico propiamente dicho de las viviendas colaborativas aparece en el título II, distinguiéndose un régimen general de otro denominado de interés social. El título III se reserva para incluir las medidas de fomento o acción pública, tanto en lo que se refiere a nuevos supuestos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat como las medidas de fomento propiamente dichas.

La disposición adicional primera establece el régimen competencial al que la presente ley se ajusta y cumple.

La disposición adicional segunda mandata a la Generalitat a establecer en el futuro subvenciones, préstamos y avales que fomenten el desarrollo de viviendas colaborativas.

En la disposición final primera se habilita al Consell para el desarrollo reglamentario.

La disposición final segunda modifica la legislación urbanística con el fin de hacer posible, de una forma sostenible, la implantación de estas actuaciones en suelo rural, para el alcance de los objetivos previstos.

La disposición final tercera modifica la legislación en materia fiscal, con el fin de que recoja esta modalidad de acceso al uso de la vivienda, que la legislación actual no contempla.

La disposición final cuarta rellena una norma «en blanco», para conceptuar la función social en las cooperativas de utilidad pública.

La disposición final quinta establece el preceptivo plazo de entrada en vigor de la norma.

IV

La ley pretende normalizar y fomentar un modo habitacional alternativo al de la vivienda tradicional, acercándose más al objetivo de hacer realidad el derecho constitucional a una vivienda digna, adecuada y asequible.

Por ello esta ley nace con varios objetivos de carácter jurídico, entre otros:

– Disponer de un marco en el que se definan con rango legislativo y con carácter de mínimo conceptos que se utilizan de forma usual y en algunas disposiciones normativas, con el fin de dotar de seguridad jurídica a las actuaciones que se promuevan con la finalidad habitacional conocida como cohousing, covivienda o vivienda colaborativa.

– Regular las condiciones mínimas en las que deben construirse los edificios y conjuntos residenciales en los que los espacios y elementos comunes y de uso compartido tienen un mayor sentido y una mayor relevancia para hacer posible la convivencia, la inclusión social desde un enfoque desinstitucionalizador, la sostenibilidad económica y ambiental, la independencia personal, el acceso a las prestaciones asistenciales domiciliarias, el disfrute del tiempo libre y la participación en la toma de decisiones.

– Fomentar el modelo de covivienda de propiedad o posesión compartida, con posesión en régimen de cesión de uso, ausencia de ánimo de lucro, no especulativa, autogestionada, de participación más democrática y que facilite la independencia personal en todos los ámbitos.

– Facilitar la vivienda colaborativa, evitando la existencia de barreras resultantes de la falta de reconocimiento del modelo, para lo cual se considera necesario establecer como requisito, por un lado, que la persona titular de la edificación, ya sea en propiedad o por cualquier otro título jurídico, deba adoptar la forma jurídica de cooperativa o asociación, habida cuenta de que son los principios que inspiran su constitución y funcionamiento los que hacen posible el objetivo de la función social de esta clase de viviendas. Por otro lado, estableciendo un régimen estatutario de los titulares de las viviendas colaborativas, tanto de quien ostenta esta titularidad sobre el edificio como de las personas usuarias.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente ley tiene por objeto regular la vivienda colaborativa, estableciendo su concepto legal, sus requisitos y características, así como el régimen jurídico de las entidades titulares de las mismas.

Asimismo, establece las condiciones para que las viviendas colaborativas sean calificadas de interés social, así como las medidas de fomento que las afectan.

2. La presente ley será de aplicación tanto a las promociones de viviendas calificadas de protección pública como a las de promoción o renta libre.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Esta ley se aplica a todo el territorio de la Comunitat Valenciana, siempre que se trate de actuaciones encuadradas en su objeto.

Artículo 3. *Concepto de vivienda colaborativa.*

Se consideran viviendas colaborativas los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, cuya gestión es compartida, adoptando la forma de cooperativa no lucrativa o de asociación no lucrativa. Además, deben incorporar, al menos, los siguientes espacios o dependencias:

1. Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado.

2. Elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil.

3. Espacios o dependencias para el uso común, al menos en un 20 % de la superficie total, para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial, y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales, excepto si la cooperativa de viviendas se establece mediante la rehabilitación o adquisición de un conjunto residencial preexistente y las características de este no permiten lograr este porcentaje, quedando fijado el mínimo en un 10 % para estos casos.

Los espacios comunes han de ser totalmente accesibles y disponer de medidas de evacuación suficientes de acuerdo con la normativa vigente. La cocina se situará preferentemente en la planta baja.

Artículo 4. *Viviendas colaborativas de protección pública.*

Se considerarán viviendas colaborativas de protección pública aquellas que así se califiquen de acuerdo con lo previsto en la legislación en materia de protección pública de vivienda.

TÍTULO I

Requisitos básicos de los edificios o conjuntos residenciales

Artículo 5. *Requisitos básicos de la edificación.*

1. Los edificios o conjuntos residenciales de vivienda colaborativa deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que posibiliten el pleno desarrollo de vida de las personas que los cohabitan. Se caracterizan por disponer de tres zonas diferenciadas de uso:

a) Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado con, al menos, espacios para el desarrollo de las funciones de dormitorio, baño y sala, que serán de uso exclusivo del núcleo de convivencia.

Todas las unidades privadas tendrán que disponer de salida de humo y al menos un 50 % de las unidades privadas tendrán que disponer de cocina. Así mismo, se procurará que las unidades privadas dispongan de balcón o terraza.

b) Espacios o dependencias para uso comunitario previstos para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales, tales como cocina, comedor, lavadero, sala de atención sanitaria u otros.

c) Elementos comunes del edificio o conjunto residencial, de acuerdo con el artículo 396 del Código civil.

2. A tal efecto, como edificios cuyo uso principal es vivienda, deberán atender a las disposiciones vigentes relativas a los requisitos básicos de la edificación previstas en la

legislación de ordenación de la edificación, así como a las exigencias básicas correspondientes.

Artículo 6. *Exigencias básicas de funcionalidad.*

1. Los edificios o edificaciones de los conjuntos residenciales destinados a vivienda colaborativa, incluyendo sus espacios compartidos, deberán ser aptos y conformes al uso para el que están previstos.

A tal efecto, la disposición y dimensión de sus espacios deberán ajustarse a los usos que se desarrollen conforme a los criterios que dispone la normativa de diseño y calidad.

En lo que respecta a las viviendas los espacios tendrán una función privada, y en los espacios comunes y comunitarios tendrán una función común y determinada por la entidad propietaria o poseedora del edificio o conjunto residencial por acuerdo de quienes sean titulares de la misma.

2. Asimismo, se deberá garantizar la accesibilidad en el edificio, permitiendo a todas las personas la utilización no discriminatoria, independiente y segura de sus espacios. Para ello, habrán de concebirse, proyectarse y, en su caso, rehabilitarse siguiendo criterios de accesibilidad universal, en los términos y condiciones previstos en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos y el Código técnico de edificación (CTE).

3. Los edificios y conjuntos residenciales de vivienda colaborativa deberán disponer, además, de la dotación suficiente de equipamiento, elementos auxiliares e instalaciones que permitan el desarrollo de los usos y suministro necesarios, así como el acceso a los servicios de suministro energético, de telecomunicación, audiovisuales y de información.

4. Los edificios deberán prever la existencia de espacios comunes para poder atender posibles necesidades asistenciales en cualquier momento, que deberán ser suficientes para la promoción de la autonomía y emancipación personales de cualquier clase, con los estándares mínimos contemplados en el articulado.

Artículo 7. *Exigencias básicas de seguridad.*

Los edificios de vivienda colaborativa y complejos residenciales deberán garantizar la seguridad de sus usuarios y usuarias.

Artículo 8. *Exigencias básicas de habitabilidad.*

1. Con el fin de garantizar el bienestar de los usuarios y las usuarias de vivienda colaborativa, el ambiente interior de los edificios contará con las condiciones de salubridad, de iluminación, de ventilación y de confort térmico y acústico exigido por la normativa vigente en cada momento.

Además, estarán en concordancia con los principios rectores de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, y, especialmente, en materia de ahorro energético y de protección del medio ambiente.

2. Del total del espacio destinado a uso comunitario, al menos una estancia deberá contar con una superficie mínima de 25 metros cuadrados en la que pueda inscribirse un cuadrado de 3,50 metros de lado. Especialmente, la sala destinada a reuniones podrá compartimentarse en la medida en que las personas moradoras acuerden, en función del uso específico al que se destinen.

Este requisito no será exigible a las lavanderías y baños comunitarios.

En cualquier caso, debe procurarse la polivalencia y la posibilidad de reorganización de los espacios comunitarios.

3. Las unidades privadas serán de uso exclusivo de los miembros del núcleo de convivencia, disponiendo de un sistema de cierre que lo garantice.

Contarán, al menos, con sala de usos múltiples, dormitorio y baño, y deberán cumplir, como mínimo, con los requisitos previstos en la legislación vigente para garantizar el acceso a una vivienda digna en el marco del modelo de vivienda colaborativa, con adaptación al número de personas que conformen la unidad familiar y en base a criterios de accesibilidad universal.

4. Se cumplirá con lo regulado en el Código técnico de la Edificación vigente.

Artículo 9. *Principios de las normas de diseño y calidad.*

Las normas de diseño y calidad que deben respetar los edificios de covivienda que se regulan en esta ley se fundamentan en los siguientes principios generales:

a) Principio de función social de la vivienda en relación con la adecuación a las actividades de cuidado que se desarrollan en ella, en razón a su tamaño y accesibilidad para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a la que se destine.

b) Principio de flexibilidad para su adecuación a las diversas funciones y a las necesidades cambiantes de residencia de las personas que utilizan la vivienda.

c) Principio de biohabitabilidad en relación con la iluminación, la ventilación, y el confort térmico.

d) Principio de rehabilitación, con el objeto de fomentar la recuperación y conservación del parque edificado residencial, así como la conversión de edificios de otros usos, para dar una respuesta sostenible a la necesidad habitacional.

e) Principio de sostenibilidad medioambiental en razón a la eficiencia energética, reducción de emisiones, instalación de energías renovables, economía circular y minoración en la generación de residuos, teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda.

f) Principio de comunidad, respecto a la incorporación de espacios necesarios para el apoyo al funcionamiento de la comunidad de usuarios y usuarias, para facilitar su reunión y encuentro.

g) Principio de resiliencia, en cuanto a la capacidad para dar respuesta a las situaciones de emergencia y como consecuencia del cambio climático.

h) Principio de calidad, con el fin de garantizar su adecuado uso y mantenimiento, y con ello su durabilidad.

i) Principio de innovación, con el objeto de incorporar los avances científico-tecnológicos y la implantación de la digitalización.

j) Principio de relación con el entorno, en cuanto al vínculo de los edificios residenciales con la ciudad y de las viviendas con el ambiente exterior.

k) Accesibilidad universal y diseño para todas las personas.

TÍTULO II

Régimen de la vivienda colaborativa

CAPÍTULO I

Régimen general

Artículo 10. *Régimen de entidad titular de viviendas colaborativas.*

Las cooperativas y las asociaciones titulares de viviendas colaborativas deberán ajustarse a las siguientes normas:

1. No podrán tener ánimo de lucro.

2. Deben tener por objeto social facilitar alojamiento, espacios comunitarios y, en su caso, servicios complementarios a las personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan, sin perjuicio de que puedan prestarse también dichos servicios y la cesión de los espacios comunitarios a terceros.

3. La cooperativa no puede adjudicar privativamente a las personas socias la propiedad ni ningún derecho real limitado sobre las viviendas o las dependencias susceptibles de uso privado, como tampoco un derecho de superficie sobre estas. Las personas socias y quienes convivan disfrutan del uso regulado por esta ley.

4. La entidad titular del edificio ostentará el pleno dominio o todos los derechos posesorios sobre el mismo adjudicando, mediante el correspondiente derecho de cesión de uso, el derecho de uso privativo de cada vivienda y el comunitario de los elementos comunes, necesariamente y por tiempo indefinido, en las condiciones desarrolladas en sus estatutos o normas internas, a cada una de las personas que formen parte de la membresía de dicha entidad. El derecho de uso derivado de esta cesión es un derecho de naturaleza

societaria, de carácter personalísimo, y en ningún caso se podrá configurar como derecho real.

Del mismo modo, se adjudicará el uso por tiempo limitado cuando la entidad propietaria tenga adjudicado el dominio o la posesión por un periodo de duración determinado y temporal.

5. Podrá llevar a cabo las siguientes actividades:

a) La construcción, reparación o rehabilitación de viviendas, de los edificios destinados a vivienda o de los locales, elementos o servicios accesorios o complementarios de las viviendas o edificaciones destinadas a vivienda, así como procurar todo tipo de mejoras o nuevas instalaciones o servicios, comunes o no, en dichos elementos.

b) La adquisición, parcelación y urbanización de terrenos, la conservación, mantenimiento y administración de las viviendas y demás edificaciones, instalaciones o servicios y, en general, el desarrollo de cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

c) La prestación de todo tipo de servicios y el suministro de bienes relacionados con la vivienda y con la mejora de las condiciones de vida de las personas socias y asociadas, así como de las personas que con ellas convivan, tales como el mantenimiento de los servicios comunes, suministro de energía incluyendo la generación, de calefacción, comunicaciones, evacuación de residuos, limpieza, atención domiciliaria, comedor, ocio, cultura, deporte, servicios asistenciales, médicos, suministro de bienes de consumo y, en general, el suministro de los demás bienes o servicios relacionados directa o indirectamente con las actividades anteriores, así como la promoción y fomento de las viviendas colaborativas y la mejora del entorno.

A todos los efectos, se entenderá que en el suministro de bienes y servicios a las personas socias no hay transmisiones patrimoniales, sino que son los mismos socios y socias quienes, como consumidores directos, los han adquirido conjuntamente de terceras personas.

6. Podrán ser personas socias o asociadas las personas físicas que pretendan alojamiento para sí y las personas que con ellas convivan, así como los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades. Podrán ser personas socias las personas físicas o jurídicas que precisen locales para el desarrollo de su actividad profesional, empresarial y artística.

También podrán ser socios o socias consumidores de la cooperativa las personas físicas y jurídicas que tengan el carácter exclusivo de consumidores de bienes y servicios energéticos vinculados con las energías renovables y la eficiencia energética en el marco de una comunidad de energía renovable o comunidad energética, para su uso y consumo y de las personas que con ellas convivan.

7. El número mínimo de personas socias o asociadas deberá ser de cinco y se fomentará la diversidad, pluralidad y diferentes situaciones y condiciones socioeconómicas.

8. La persona interesada en adquirir la condición de persona socia de la entidad habrá de realizar, al capital social o fondo social equivalente, una aportación obligatoria que no podrá ser superior al 30 % del coste de adquisición, arrendamiento o promoción del conjunto residencial de viviendas colaborativas. Asimismo, la persona socia deberá abonar las cuotas periódicas no retornables que fijen, en concepto de cesión de uso, los órganos de la cooperativa o asociación, con el objeto de atender los gastos derivados de la financiación, amortización, mantenimiento y mejora de las viviendas y demás instalaciones de la cooperativa o asociación, así como las cuotas no retornables que se fijaran para dotar otros fondos y cubrir los demás servicios que pudiera prestar la cooperativa o asociación a sus socios.

9. Las personas socias o asociadas tendrán derecho a que se les ceda el uso privativo de una de las viviendas colaborativas o dependencias de uso privado, así como el derecho al uso y disfrute de los elementos y espacios comunes y comunitarios, y a servirse de los servicios que preste la entidad titular, satisfaciendo el precio, canon y costes que establezcan los estatutos sociales.

10. En caso de baja de la persona socia o asociada, las viviendas siempre quedarán a disposición de la cooperativa o asociación con el fin de ponerlas a disposición de otras personas.

Los Estatutos sociales de la entidad titular podrán prever que, en caso de baja de las personas socias o asociadas como tales, el reembolso de las cantidades aportadas para sufragar el coste de la vivienda, sin tomar en consideración las cantidades entregadas en concepto de cuota o canon de uso, y, en su caso, las aportaciones al capital social de la cooperativa o de la asociación, puedan aplazarse hasta que la socia o asociada que cause baja sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra socia o asociada.

La persona titular del derecho de uso y disfrute de una vivienda colaborativa no podrá transmitir su derecho.

En caso de que el socio cause baja, la cooperativa o asociación recuperará el uso de la vivienda desocupada y cederá su uso a otro aspirante a socio. En caso de que haya varias personas aspirantes a ser socias, se respetará el orden de antigüedad en que hubieran solicitado su ingreso, teniendo preferencia los allegados del socio que hubiera causado baja, en concreto, el ascendiente, descendiente, cónyuge o persona que haya convivido con el socio durante al menos tres años, siempre que cumplan las condiciones para ser persona socia. Asimismo, también los ascendientes o descendientes que estén en lista de espera al menos cinco años y siempre que cumplan las condiciones para ser persona socia. Igualmente, prevalecerá la resolución judicial que se pronuncie sobre el uso de la vivienda por uno de los cónyuges. Entre tanto no se produzca la efectiva transmisión, la persona socia mantendrá vigentes sus derechos y obligaciones. En caso de que la baja de la persona socia se produjera por su fallecimiento, tendrán preferencia en la adquisición de la condición de socio y, por tanto, el derecho de uso sobre la vivienda, sus herederos y herederas, siempre que hayan convivido durante al menos tres años en la vivienda o unidad de convivencia. Además, será necesario que los herederos interesados cumplan con las condiciones para ser persona socia y ante concurrencia de herederos interesados haya disponibilidad de viviendas. En todo caso, el plazo máximo fijado por los estatutos sociales no podrá exceder de cinco años.

11. La adquisición de la condición de socio o asociado de la entidad titular de la propiedad o posesión del edificio o conjunto residencial destinado a viviendas colaborativas será considerada para la persona socia o asociada como adquisición de la vivienda habitual, cuando se destine la vivienda en cesión de uso a dicho fin.

12. La cooperativa o asociación titulares de viviendas colaborativas sólo podrá arrendar a terceros no socios los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias disponibles. En cuanto a los locales comerciales, los estatutos deberán prever la reserva de un porcentaje de estos para comercios o actividades de ámbito social; en el supuesto de que no se presentara ninguna oferta, esa reserva quedaría abierta a otros comercios u actividades. En todo caso, la asamblea general acordará el destino del importe obtenido por su enajenación o arrendamiento, que en ningún caso será el reparto entre los socios. También podrá haber personas socias de duración determinada. La duración de esta condición de socio no podrá ser superior a cinco años y el número total de viviendas ocupadas por estos socios de duración determinada no podrá suponer más del 20 % del conjunto de viviendas cedidas a personas socias de cada promoción o fase.

13. Los estatutos sociales recogerán las menciones contenidas en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 11. *Derechos de las personas usuarias.*

Las personas usuarias, además de aquellos que, respectivamente, les reconoce la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y de los reconocidos en el artículo 10 de esta ley, tendrán los siguientes derechos.

1. Ser cotitular de la entidad propietaria o poseedora del conjunto residencial.

2. Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y asequible, diseñada y construida para ser usada por todas las personas y libre de inmisiones contaminantes bajo estándares de accesibilidad universal, de forma indefinida o temporal por el tiempo que dure el derecho de posesión en favor de la entidad.

3. Acceder al uso y disfrute de los elementos comunes y comunitarios del conjunto residencial, en la forma, modo y proporción que se establezcan en los estatutos o normas internas, de forma indefinida o temporal por el tiempo que dure el derecho de posesión en favor de la entidad.

4. Ser informado del estado de situación física y jurídica de la vivienda y del resto del conjunto residencial, por parte de quien ostente las facultades de gestión y representación de la propietaria.

5. Participar, en la forma en que se determine por sus estatutos y siguiendo los principios democráticos, desde el momento de proyectarse la actuación, en la planificación, diseño, mantenimiento y gestión de la comunidad que ostente la propiedad del edificio o conjunto residencial.

6. Ceder, de forma temporal y justificada, su derecho de uso en la forma y con los requisitos previstos en los estatutos sociales y en los reglamentos de régimen interior.

Artículo 12. *Deberes de las personas usuarias.*

Las personas usuarias, además de los que, respectivamente, les impone la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y aquellos derivados de esta ley, tendrán los siguientes deberes.

1. Cuidar la vivienda asignada y sus instalaciones, los elementos comunes y todos los bienes que hagan posible la convivencia compartida, como poseedoras de esta.

2. Respetar y cumplir las normas aprobadas por la entidad propietaria del conjunto residencial, así como respetar y cumplir los acuerdos aprobados por los órganos sociales de la entidad titular.

3. Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de uso común.

4. Hacer las aportaciones que la entidad titular apruebe para adquirir terrenos, costes de urbanización en suelo urbano y urbanizable, construcción o rehabilitación del edificio o conjunto residencial o cualesquiera otros gastos de los iniciales soportados por la entidad. Además de las aportaciones anteriormente mencionadas, las personas socias o asociadas deberán efectuar el pago de las cuotas o cánones periódicos no retornables en concepto de cesión de uso, sin perjuicio del pago de los servicios y suministros que efectivamente contraten con la cooperativa o la asociación, así como la cuota correspondiente en concepto de contribución a los gastos comunes de sostenimiento del edificio o conjunto residencial.

5. Residir de forma habitual en la vivienda, constituir la vivienda habitual o tener su domicilio por sí mismas o junto a las personas que convivan con la persona usuaria.

Artículo 13. *Derechos de la entidad titular de las viviendas colaborativas.*

La entidad titular de las viviendas colaborativas, además de los que, respectivamente, le reconoce la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y de los reconocidos en el artículo 10 de esta ley, tendrá los siguientes derechos.

1. Ser respetada en su derecho de propiedad o posesorio, en su caso, del conjunto residencial en su totalidad, sin perjuicio de la cesión del derecho de uso a favor de las personas que formen parte de la entidad.

2. Aprobar sus propios Estatutos o normas internas de funcionamiento y organización, de forma democrática.

3. Adoptar acuerdos que afecten al régimen de propiedad y posesión del conjunto y al régimen de funcionamiento y organización social, así como a hacerlos cumplir.

4. Obtener las ayudas que la Administración pública establezca, tanto para el apoyo a la promoción y construcción de los edificios, como a las previstas para proporcionar asistencia a colectivos en situación de riesgo habitacional o que precisen acceder a prestaciones asistenciales en el mismo edificio donde se ubique la vivienda colaborativa donde resida la persona usuaria que así lo necesite.

5. Podrá asimismo acoger sus promociones de obra a los beneficios que la legislación de viviendas de protección oficial establece, con sujeción a su normativa específica, o bien en régimen de precio libre y/o, en general, acogidas a cualquier otro sistema de financiación pública.

6. Exigir el pago, en su caso, de las cantidades necesarias para sufragar los costes del suelo, la urbanización en suelo urbano y urbanizable, la construcción o rehabilitación del edificio, el pago de las cuotas o cánones periódicos no retornables en concepto de cesión de uso, el pago de los servicios y suministros que efectivamente contraten con la cooperativa o la asociación, así como la cuota correspondiente en concepto de contribución a los gastos comunes de sostenimiento del edificio o conjunto residencial.

7. Expulsar a la persona usuaria que incumpla la obligación de pago del capital destinado al coste de construcción del conjunto residencial, así como las demás aportaciones económicas descritas en el artículo 12.4, debiendo fijar en los estatutos sociales el número máximo de cuotas impagadas que permitirán a la entidad poder ejercer esta facultad, que resultará obligatoria si se pone en peligro la viabilidad económica del proyecto.

Artículo 14. *Deberes de la entidad titular de las viviendas colaborativas.*

La entidad titular de las viviendas colaborativas, además de los que, respectivamente, le impone la legislación sobre cooperativas o sobre asociaciones y de los derivados de esta ley, tendrá los siguientes deberes:

1. Procurar a las personas socias o asociadas viviendas y locales, edificaciones e instalaciones complementarias, así como el suministro, en su caso, acordados por su membresía, sin ánimo de lucro, de bienes y servicios de manutención, sanitarios, culturales, de formación, educativos y de recreo que les permitan mantener una adecuada calidad de vida y de desarrollo personal a través, entre otros, del fomento de la solidaridad personal y mutua ayuda. De igual forma, deberán mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes, crear y prestar los servicios correspondientes, así como la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a ellos.

2. Cuando fuera necesario, adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

3. Promover un uso social de los elementos y espacios comunes y comunitarios, evitando su cesión en alquiler a terceros y con destino a proporcionar servicios a los usuarios y las usuarias.

4. Crear y autogestionar los servicios de asistencia y prestaciones sociales precisos y acordados para atender las necesidades de los socios y las socias en su caso.

5. Incluir, en sus estatutos o normas internas, la existencia de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley en favor de la Generalitat y de aquellos ayuntamientos adheridos al convenio de tanteo y retracto con la Generalitat.

6. Notificar a la Conselleria competente en materia de vivienda, en los supuestos de covivienda de protección pública, la existencia de cualquier traba o ejecución que pudiera suponer la pérdida del título de propiedad del edificio residencial, a los efectos de que dicha administración pueda ejercer los derechos de tanteo y retracto, o adoptar algún tipo de medida de fomento que impida la pérdida de los derechos posesorios de los adjudicatarios del derecho de cesión de uso.

7. Establecer un modelo transparente de acceso a la titularidad de la propiedad de la entidad y a la condición de miembro de la entidad, impulsando criterios inclusivos y de diversidad.

8. Dar preferencia a las personas con una discapacidad igual o superior al 33 % en el acceso a la condición de persona socia o en el caso de las personas socias expectantes, al acceso a la vivienda, en un porcentaje del 10 % de las viviendas disponibles. Este porcentaje solo operará para aquellas actuaciones en las que el número de viviendas sea superior a diez.

9. Incluir medidas de gestión medioambiental del edificio.

10. Cumplir el resto de deberes y obligaciones que les imponga la legislación aplicable.

Artículo 15. *Normas especiales aplicables a todas las cooperativas titulares de viviendas colaborativas.*

1. En el caso de que la titularidad única de la edificación o conjunto residencial en la que se encuentran las viviendas colaborativas en régimen de propiedad o por cualquier otro título corresponda a una cooperativa, esta podrá configurarse como cooperativa de viviendas, como cooperativa polivalente de viviendas y de consumo o como cooperativa de consumo.

2. Los Estatutos de la cooperativa deberán contener las siguientes normas especiales:

a) Se deberá regular el régimen de ingreso y de baja de las personas socias, así como el régimen de transmisiones de sus aportaciones al capital social. A estos efectos, se podrá condicionar la transmisión de las aportaciones al capital social, y con ellas la transmisión de la condición de persona socia, a las personas que con ella convivan, con la antigüedad que se establezca estatutariamente. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de la transmisión *mortis causa,* los herederos que no cumplan los requisitos previstos estatutariamente para substituir al causante en su condición de persona socia, tendrán derecho al reembolso de las aportaciones a capital social, en los términos previstos en esta ley y, supletoriamente, se aplicará la legislación cooperativa. La transmisión de las aportaciones a capital social y, con ellas, de la condición de persona socia, llevará implícita la transmisión el derecho de uso regulado en esta ley.

b) Se podrá prever que, en el caso de que el derecho de uso de la vivienda colaborativa corresponda a más de una persona socia, entre ellas designen a una sola persona para que asista a las asambleas generales con derecho de voz y de voto. En estos casos, los estatutos sociales deberán atribuir un solo derecho de voto a cada vivienda o dependencia susceptible de uso privativo.

c) Se podrá regular la figura del socio temporal para establecer vínculos sociales de duración determinada, siempre que el conjunto de estos socios y socias no supere la quinta parte del total de las personas socias de carácter indefinido, ni de los votos de estas en la asamblea general. Asimismo, podrán ser socias de estas cooperativas las administraciones públicas con competencia en materia de vivienda.

d) Será requisito indispensable que en los estatutos sociales conste que se trata de una cooperativa no lucrativa a los efectos del artículo 114 del texto refundido de la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana aprobado por Decreto legislativo 2/2015, del 15 de mayo, del Consell. Como consecuencia, las aportaciones a capital en ningún caso serán remuneradas, sin perjuicio de su actualización de valor al índice de precios al consumo.

3. La reserva obligatoria constituida de conformidad con la legislación cooperativa podrá destinarse a garantizar la devolución de los préstamos en que haya incurrido la cooperativa para la construcción o rehabilitación del edificio en el que se encuentren instaladas las viviendas colaborativas, mediante cualquier figura jurídica.

4. Entre los fines a los que destinar el Fondo de Formación y Promoción se encontrarán, además de los previstos en la legislación cooperativa, las actividades culturales, sociales, lúdicas, asistenciales, sanitarias, deportivas y otras análogas en beneficio de las personas usuarias del edificio, así como del entorno, y a la difusión y fomento de las viviendas colaborativas.

CAPÍTULO II

Régimen de las titulares de viviendas colaborativas de interés social

Artículo 16. *Concepto de viviendas colaborativas de interés social.*

1. A los efectos de esta ley tendrán la consideración de viviendas colaborativas de interés social las que, cumpliendo los requisitos exigidos por los artículos anteriores, reúnan, además, las siguientes características:

a) Mantener el conjunto edificado bajo una titularidad única de la cooperativa o asociación a perpetuidad, sin poder realizar la división horizontal del edificio.

No obstante, podrán asignar cuotas de participación para las viviendas o dependencias susceptibles de uso privativo a los exclusivos efectos de determinar la participación de cada

una de ellas en el conjunto de los gastos comunes de la edificación o con la finalidad de individualizar la responsabilidad frente a terceros en caso de que las personas socias o asociadas actúen como avalistas o garantes de los préstamos al promotor que haya solicitado la titular del edificio o conjunto residencial.

En caso de transmisión del edificio o del conjunto residencial o de parte del mismo, se deberá realizar a otras entidades de similares características o a la Generalitat Valenciana. Asimismo, en caso de disolución de la entidad, se deberá destinar el edificio, conjunto residencial o patrimonio remanente a una entidad no lucrativa de fines análogos o a la Generalitat Valenciana.

b) Al menos, el 15 % de las viviendas colaborativas debe destinarse a un colectivo necesitado de vivienda asequible. Se considerarán tales los mayores de 60 años, personas con discapacidad superior al 33%, mujeres víctimas de violencia de género, jóvenes y personas extuteladas menores de 35 años y viviendas tuteladas, entre otros.

c) Deberán regular, en los estatutos sociales, la obligación de aprobar un plan de actividades comunes que incluya la de una asistencia común a las necesidades del grupo vulnerable, en su caso.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 107.2 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea, se considerará que la vivienda colaborativa de interés social es vivienda social y, por tanto, prestadora de servicios de interés económico general.

Artículo 17. *Normas especiales para las cooperativas titulares de viviendas colaborativas consideradas de interés social.*

Las cooperativas titulares de viviendas colaborativas consideradas de interés social deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La cooperativa deberá constituirse como entidad de carácter no lucrativo al amparo del artículo 114 del texto refundido de la Ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell. y cumplir los requisitos previstos en dicha norma, y específicamente deberá hacer constar expresamente en sus estatutos lo previsto en dicha norma legal.

b) La cooperativa no podrá adjudicar privativamente a las personas socias la propiedad ni ningún derecho real limitado sobre las viviendas o dependencias susceptibles de uso privado, así como tampoco un derecho de superficie sobre las mismas. Las personas socias y quienes con ellas convivan disfrutarán del derecho de uso regulado en esta ley.

c) Los estatutos sociales deberán recoger expresamente las prohibiciones contenidas en el artículo 17.1 de esta ley relativas a la prohibición a las personas socias de transmitir el derecho de uso de manera autónoma y desvinculado de la condición de persona socia, sin perjuicio de lo previsto en el apartado siguiente de este artículo y a efectuar la división horizontal del edificio.

d) Deberán prever en sus estatutos sociales, la obligación de constituir un fondo de reserva de carácter irrepartible para poder cubrir impagos de cuotas o cánones que se establezcan para satisfacer al menos tres cuotas del préstamo personal o el hipotecario que se pueda constituir sobre el inmueble o sobre el derecho de superficie y que se formalice para satisfacer el coste de construcción del edificio o conjunto residencial. Este fondo podrá ser sustituido por su fondo de reserva obligatorio. Asimismo, los estatutos sociales deberán prever que dicho fondo pueda ser pignorado a favor de la entidad bancaria como forma de garantizar el citado préstamo.

e) Los estatutos sociales deberán regular un fondo social de ayuda mutua, que se dotará en función de los resultados anuales, en la cuantía que se determine en los estatutos sociales, con el fin de cubrir los posibles impagos de cuotas o cánones en los que pudiera incurrir alguna persona socia, el cual será destinado a satisfacer el destino que tenía la cuota impagada.

f) Las aportaciones a capital social obligatorio no estarán remuneradas, sin perjuicio de su actualización, de acuerdo con la legislación cooperativa. El mismo criterio será aplicable en caso de reembolso de las aportaciones iniciales para la adquisición del derecho a la titularidad del conjunto residencial.

g) Los estatutos sociales deberán admitir la posibilidad de que la Generalitat Valenciana pueda ser socia de la cooperativa o asociada de la asociación, con el fin de poder destinar las viviendas a personas con riesgo habitacional. Asimismo, podrá preverse que se destinen algunas viviendas a la Generalitat con el mismo fin, mediante convenio con la misma.

h) En ningún caso se prohibirá la tenencia de animales de compañía.

Estos requisitos se deberán mantener durante todo el tiempo en que la cooperativa sea beneficiaria de las medidas de fomento contempladas en esta ley.

TÍTULO III

Acción pública respecto de la vivienda colaborativa

CAPÍTULO I

Tanteo y retracto

Artículo 18. *Derecho de tanteo y retracto a favor de las administraciones públicas.*

Cuando, como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial, la entidad titular del edificio o conjunto residencial de viviendas colaborativas pueda perder su condición de titular del mismo y, con ello, la posesión de las viviendas, serán de aplicación las normas autonómicas y estatales sobre derecho de tanteo y retracto.

CAPÍTULO II

Medidas de fomento

Artículo 19. *Medidas de fomento de las viviendas colaborativas.*

1. La Generalitat y las entidades locales son competentes para establecer medidas dirigidas a hacer efectivo el derecho constitucional a una vivienda digna, adecuada y asequible mediante políticas de promoción y gestión de la vivienda colaborativa por sí mismas o a través de entidades sin ánimo de lucro.

2. A tal efecto, estas medidas podrán referirse a la promoción, el acceso y rehabilitación de viviendas, facilitando la financiación adecuada y procurando la prestación de garantías que fueran necesarias.

3. La Generalitat y las entidades locales podrán establecer bonificaciones tributarias dentro del ámbito de sus respectivas competencias.

4. La Generalitat Valenciana habilitará un servicio de asesoramiento a la ciudadanía sobre viviendas colaborativas.

5. **(Derogado)**

6. Será compatible la obtención de la cesión de suelo público con la concesión directa de ayudas a los usuarios y entidades que cumplan con los requisitos de las bases.

7. En el caso de que las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana pongan a disposición a través de concurso público solares y/o derechos de superficie, siempre y cuando éstas no tengan otras necesidades de ámbito social, entre los criterios de valoración en los pliegos administrativos se incluirá a las entidades que cumplan con los requisitos previstos en la presente ley, siempre que se comprometan a destinarlos a la promoción, construcción y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso. Exclusivamente, en el caso de los titulares de edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas de interés social, dichas cesiones podrán ser por precio inferior al de mercado, siempre y cuando se comprometan a construir viviendas colaborativas de interés social.

8. Podrán cederse de forma directa a las entidades a las que se refiere esta ley los derechos de superficie que formen parte de bienes del patrimonio público de suelo, de acuerdo con el artículo 105.4.d del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell,

para construir viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso. Exclusivamente en el caso de los titulares de edificios o conjuntos residenciales de viviendas colaborativas de interés social, dichas cesiones podrán ser por precio inferior al de mercado.

9. Las cooperativas de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso de interés social, al amparo de lo dispuesto en el artículo 9.4.b y 9.5.f del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, podrán ser beneficiarias directas de las medidas de fomento que se establezcan por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a las personas usuarias.

10. A los supuestos previstos en los apartados 4, 5, 6 y 7 del presente artículo, de acuerdo con el artículo 105.5 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, podrán no serles de aplicación los límites temporales que para la cesión y explotación de los bienes integrantes del patrimonio de la Generalitat establece la normativa sectorial autonómica.

11. En aquellas subvenciones en materia de promoción pública de viviendas destinadas a ayuntamientos, se establecerá un criterio de puntuación para las entidades locales que tengan bonificaciones tributarias y/o acciones para el fomento de las viviendas colaborativas.

Artículo 20. *Compatibilidad de regímenes.*

Las viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso podrán acogerse a cualquier régimen de protección pública, siempre que cumplan los requisitos previstos en la normativa reguladora. Estas ayudas serán compatibles con las establecidas en esta ley o las que se dicten en el desarrollo de la misma.

Artículo 21. *Colaboración de la entidad pública adscrita a la Conselleria de Vivienda y afección del pago de la renta de alquiler.*

1. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de la Generalitat, o entidad pública que la sustituya, podrá afectar el pago del alquiler de la vivienda cuya posesión cedan, los usuarios y las usuarias, mediante título jurídico suficiente, al pago de las cuotas de la vivienda colaborativa que habiten. Dicha vivienda pasará a ser gestionada por la entidad pública y a tener por ello la condición, mientras dure el contrato de cesión, de parte del parque público de vivienda de la Generalitat, y será destinada a alquiler social en la forma establecida reglamentariamente. A la finalización del contrato de alquiler será devuelta a su cedente en las mismas condiciones de uso en que le fuera entregada, sin perjuicio del menoscabo derivado del transcurso del tiempo.

2. Las cantidades que reciba el usuario de una vivienda en régimen de cesión de uso por la cesión a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo de la vivienda que constituía su residencia habitual hasta ese momento, no serán consideradas como renta a los efectos de no superar los máximos legales establecidos para obtener los beneficios del régimen de protección pública.

CAPÍTULO III

Régimen sancionador

Artículo 22. *Infracciones y sanciones.*

El régimen sancionador aplicable en caso de incumplimiento de las obligaciones relativas al uso de la función social de la vivienda, así como cualquier otro previsto en el ámbito de la legislación sobre vivienda de la Comunitat Valenciana, será el establecido en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda, y demás legislación autonómica aplicable.

Disposición adicional primera. *Régimen competencial.*

La Generalitat es la administración competente para regular la materia de vivienda de forma exclusiva, en los términos establecidos en el artículo 148.1.3.ª de la Constitución

española en relación con el artículo 47 del mismo texto legal y el artículo 49.1.9.ª del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, que establece la competencia exclusiva sobre la ordenación del territorio y el litoral, urbanismo y vivienda.

Asimismo, es competente para regular el régimen de las cooperativas en virtud de lo dispuesto en el artículo 49.1.21.ª del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana.

También tiene competencias en materia fiscal, según el artículo 157.1.a) de la Constitución española, en relación con los artículos 10 y 11 de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, y el artículo 13.cinco de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, desarrollada por la Ley 13/1996, de 23 de diciembre, de la Generalitat.

Disposición adicional segunda. *Subvenciones, préstamos y avales.*

A partir de la aprobación de esta ley, el Consell incluirá en sus proyectos de ley de presupuestos dotación presupuestaria suficiente para el fomento de los proyectos de vivienda colaborativa de interés social, en forma de subvenciones y según la disponibilidad presupuestaria.

También según la disponibilidad presupuestaria, aprobará un programa de concesión de préstamos y avales, con el objetivo de fomentar la vivienda colaborativa de interés social.

La Generalitat Valenciana pondrá en marcha medidas, recursos y convenios con otras entidades que permitan constituir fondos para avales o garantías para apoyar la financiación de proyectos de vivienda colaborativa en cesión de uso y facilitar la escalabilidad del modelo.

Disposición adicional tercera.

Se reconoce un límite de IPREM superior en autopromoción en vivienda colaborativa, estableciéndose un cupo o cuota máxima de unidades de convivencia que puedan sobrepasar el límite del IPREM de referencia establecido para el modelo, habiendo de mantenerse siempre el IPREM promedio de la cooperativa dentro del citado límite.

Disposición transitoria única.

Las normas de habitabilidad y diseño de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana cumplirán la normativa vigente en materia de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana en la que se regularán las condiciones específicas de las viviendas colaborativas.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Consell a desarrollar reglamentariamente los preceptos de la presente ley, así como a aprobar las normas complementarias que hagan posible la ejecución de los términos de la misma.

Disposición final segunda. *Implantación de viviendas colaborativas en suelo no urbanizable en zonas rurales y/o en peligro de despoblamiento.*

1. Se añade un nuevo apartado g) al párrafo 1 del artículo 211 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, que queda con la siguiente redacción:

> «g) Edificios o conjuntos residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso, siempre que vayan estrechamente vinculadas a la activación o mantenimiento de la producción agrícola u otras actividades propias o tradicionales del medio rural y que se lleven a cabo exclusivamente con la rehabilitación de edificaciones tradicionales existentes.»

2. Se modifica el párrafo 1 del artículo 216 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, que quedará con la siguiente redacción:

«1. La Generalitat intervendrá en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en este texto refundido, por medio de una declaración de interés comunitario con carácter previo a la licencia municipal, en los supuestos previstos en el artículo 211.1, párrafos d), e), f) y g), de este texto refundido. Así mismo, es exigible obtener declaración de interés comunitario para la implantación de estas actividades en edificaciones existentes, así como para la modificación de las ya otorgadas.»

Disposición final tercera. *Incentivos de carácter fiscal.*

1. Se añade un apartado en el artículo 14 bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la cual se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, que queda redactado así:

«Séptimo. Se establece una bonificación del 99 % del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en lo sucesivo ITPAJD, sobre los siguientes hechos imponibles:

a) La adquisición, construcción, adecuación o rehabilitación del suelo, edificio o instalaciones que constituyan una vivienda colaborativa de interés social.

b) La declaración de obra nueva del edificio o el conjunto residencial de viviendas colaborativas de interés social.

c) Los préstamos con garantía hipotecaria destinados a la financiación de la adquisición o construcción o rehabilitación del edificio por vivienda colaborativa de interés social.

d) Los arrendamientos exentos del impuesto sobre el valor añadido derivados de la cesión de uso a los socios de viviendas colaborativas de interés social.»

2. Se modifica la primera frase y el apartado 2.° del artículo 4.Uno.n de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, y se exime del cómputo de tenencia de la vivienda que se haya cedido a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, que queda redactado así:

«n) Por arrendamiento o pago por la cesión en uso de la vivienda habitual, sobre las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, siempre que figure de manera separada en el recibo que se le emita por la entidad titular la parte que se corresponda con este concepto.

[…]

2.° Que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, de manera individual o conjuntamente, de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute constituido sobre otra vivienda distante a menos de cincuenta kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que les impida su uso como residencia. No se computará como otra vivienda la que su titular ceda a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo para la cesión en alquiler social cuando la persona cedente sea mayor de 65 años y pase a ser usuaria de una vivienda colaborativa, de interés social, en régimen de cesión de uso.

[…]».

Disposición final cuarta. *Concepto de función social en la declaración de cooperativas de utilidad pública.*

A los efectos de lo previsto en la legislación especial sobre cooperativas en orden a la declaración de cooperativa de utilidad pública, se considera función social la promoción, construcción, rehabilitación de edificios y conjuntos residenciales para su adaptación a vivienda colaborativa y gestión de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso sin

ánimo de lucro. En todo caso, la cooperativa deberá ostentar la titularidad, en propiedad o como poseedora, del edificio o conjunto residencial donde se ubiquen viviendas colaborativas que serán disfrutadas en régimen de cesión de uso por las personas socias de dicha sociedad.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su íntegra publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

§ 15

Ley 3/2017, de 3 de febrero, para paliar y reducir la pobreza energética (electricidad, agua y gas) en la Comunitat Valenciana

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 7976, de 9 de febrero de 2017
«BOE» núm. 56, de 7 de marzo de 2017
Última modificación: 30 de diciembre de 2022
Referencia: BOE-A-2017-2422

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

La situación económica tan precaria en que se encuentran muchas familias en el País Valenciano ha provocado que muchas de estas no puedan asumir el pago de los suministros básicos de luz, gas y agua o se priven de otros bienes básicos necesarios para poder atenderlos. Esta circunstancia afecta gravemente a la vida y la salud de las personas que la sufren ya que pone en riesgo su derecho a una vida digna y su seguridad, menguando en su capacidad de participar como miembros de pleno derecho en la sociedad por las repercusiones que tiene, no solo sobre su integridad física, sino también sobre el resto de funciones de reproducción y regeneración social que se realizan en el ámbito doméstico incluido el ámbito de la educación.

Efectivamente, el acceso a los suministros básicos energéticos es condición sine qua non para garantizar otros derechos fundamentales como la vida, la salud o la dignidad humana, y también aspectos relacionados con la enseñanza por lo que respecta a la importancia que en la formación tiene la conexión a internet. Por todo ello, teniendo en cuenta la grave situación de unos colectivos muy afectados por la crisis financiera, se considera que, de acuerdo con las directivas 2009/72/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad, y 2009/73/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural, hay que establecer una serie de medidas para prevenir y paliar la pobreza energética.

Esta ley se dicta en uso de las competencias exclusivas de servicios sociales y defensa del consumidor y del usuario que el artículo 49, párrafos 24 y 35, atribuyen a la Generalitat Valenciana, así como en el marco de las obligaciones que corresponden a los poderes públicos establecidas por los artículos 51.1 y 128.1 de la Constitución española, como manifestaciones de la declaración contenida en el artículo 1.1 de la norma básica que define al Estado español como un estado social.

Por otro lado, el artículo 131 establece que el Estado, mediante ley, planifica la actividad económica general para atender a las necesidades colectivas, equilibrar y armonizar el

desarrollo regional y sectorial, y estimular el crecimiento de la renta y de la riqueza y su más justa distribución.

Sin embargo, es el número 13 del apartado 1 del artículo 149 de la carta magna, relativo a las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, el título genérico que ha servido en ocasiones para justificar, junto con otros, algunas normas nacionales que han regulado materias como el sector eléctrico, hidrocarburos, etc.

De este modo, las medidas incluidas en esta ley están destinadas a establecer medidas de ayuda a las familias que no pueden hacer frente a sus gastos en materia de electricidad, gas y agua, así como a promover el cambio en los hábitos de consumo y, especialmente, el ahorro energético, que permitirá reducir el consumo y, por lo tanto, el coste de la factura de luz, agua y gas en los hogares en situación de vulnerabilidad social donde se den este tipo de intervenciones.

Para conseguir el cambio en los hábitos de consumo se necesita la concurrencia de todas las partes que intervienen en este tema: las administraciones, con normas como esta, para paliar las consecuencias de la carencia de servicios básicos; las personas usuarias, con la adquisición de hábitos, y las empresas que, dentro del concepto de la responsabilidad social corporativa, contribuyan a la mejora del estado de bienestar, promoviendo un consumo responsable, que repercutiría no solo a nivel personal individual de las personas objeto de esta ley, sino en la consecución de beneficios generales para toda la sociedad.

El apoyo dentro de las empresas de una unidad de trabajo social (algunas ya la tienen) contribuiría de forma efectiva a conseguir una mejor atención a las necesidades colectivas, a equilibrar y armonizar el desarrollo regional y sectorial, y a estimular el crecimiento y la distribución más justa de la renta y la riqueza.

Por otro lado, la pobreza energética es solo una de las manifestaciones de la pobreza, que se caracteriza por la carencia de recursos económicos que impiden a las personas que la sufren conseguir la cobertura de las necesidades básicas: alimento, vivienda y suministros energéticos, e impiden el acceso a servicios vitales como educación, cultura, empleo y participación activa en la sociedad.

Facilitar los suministros de agua, luz y gas a las personas en situación de vulnerabilidad es obligación de los poderes públicos valencianos, pero no se puede olvidar una meta más ambiciosa como es que todos los ciudadanos tengan los ingresos suficientes para que puedan organizarse autónomamente. De aquí la necesidad de un esfuerzo por superar estas situaciones desde planteamientos de normalización y justicia social, generando empleo y estableciendo prestaciones suficientes que promuevan la autonomía de las personas.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Constituye el objeto de la presente ley la adopción de medidas para paliar y reducir la pobreza energética en los hogares en situación de vulnerabilidad social de la Comunitat Valenciana así como establecer medidas efectivas y preventivas para incrementar el ahorro y la eficiencia energéticos.

Artículo 2. *Definiciones.*

1. A los efectos de esta ley, se entenderá por «pobreza energética» la situación de dificultad en que se encuentra un hogar de la Comunitat Valenciana para hacer frente al pago de su consumo energético y que conlleva una falta de acceso normalizado a los suministros de electricidad, agua, gas y otras fuentes de combustibles energéticos a propuesta de los servicios sociales municipales.

2. Se entiende por «medidas para combatir la pobreza energética» todas aquellas actuaciones encaminadas a mitigar los efectos inmediatos de la pobreza energética para los que la sufren, así como las destinadas a prevenir las causas que llevan a las familias a esa situación de precariedad.

3. Se entiende por «reducir la pobreza energética» todas las actuaciones destinadas a conseguir que disminuya el número de personas que, por motivos económicos, no pueden

mantener en su hogar unas condiciones mínimas de salubridad y dignidad. También se considerará así la adopción de todas las medidas encaminadas a incrementar el ahorro y la eficiencia energéticos, como los certificados de eficiencia energética y la adopción de buenas prácticas energéticas en el hogar.

4. Se entenderá por «hogar en situación de vulnerabilidad social» aquel que se encuentre en situación de pobreza energética conforme a los parámetros que se definan reglamentariamente en atención a los niveles de empobrecimiento admitidos por el Instituto Nacional de Estadística referidos a la Comunitat Valenciana.

A estos efectos se presumirá que tienen la condición de «hogar en situación de vulnerabilidad social» aquellos en los que los informes de los servicios sociales municipales acrediten, como principal percepción regular de los integrantes de la unidad familiar o de convivencia, rentas mínimas de inserción o rentas garantizadas de ciudadanía.

CAPÍTULO II

Medidas para paliar y reducir los efectos de la pobreza energética

Artículo 3. *Declaración de hogar en situación de vulnerabilidad social.*

(Derogado).

Artículo 4. *Improcedencia de la declaración de hogar en situación de vulnerabilidad social.*

(Derogado).

Artículo 5. *Ayuda en el pago de la factura del consumo energético.*

(Derogado).

Artículo 6. *Duración y renovación.*

(Derogación).

Artículo 7. *Complementariedad de las ayudas.*

(Derogación).

Artículo 8. *Plan de micromedidas de eficiencia energética.*

1. Se entiende por micromedidas de eficiencia energética todas aquellas medidas que, por su coste y fácil implementación, mejoran y contribuyen a reducir el gasto energético en los hogares para prevenir y combatir la pobreza energética.

2. La Agencia Valenciana de la Energía, en colaboración con las consellerias competentes en la materia, elaborará y ejecutará un plan de desarrollo de micromedidas de eficiencia energética en colaboración con las entidades locales y organizaciones de expertos y de personas usuarias y consumidoras. Este plan será aprobado por el Consell.

3. El mencionado plan será sometido a una evaluación anual para comprobar su eficacia. Para tal fin se creará una comisión de seguimiento en la que participarán las administraciones locales y la autonómica, así como expertos en el ámbito energético y las mencionadas organizaciones sociales, para poder ser sometido a posibles mejoras.

4. Las intervenciones comprendidas dentro del plan de desarrollo de micromedidas de eficiencia energética incluirá por lo menos:

a) Análisis de la eficiencia energética del hogar y de los hábitos energéticos de los que viven en él, y propuesta de micromedidas de eficiencia energética adaptada a las particularidades del hogar.

b) Análisis de las facturas y contratos de los servicios básicos de electricidad, gas y agua y, en su caso, de propuestas para abaratar los costes dependientes del contrato.

c) Formación específica básica en eficiencia y buenas prácticas energéticas.

En la ayuda en el pago en la factura del consumo energético se priorizarán aquellos hogares que se acojan a una intervención domiciliaría destinada a alcanzar mejoras de eficiencia energética.

CAPÍTULO III

Financiación de las medidas previstas en la ley

Artículo 9. *Financiación de la ayuda de los pagos de la factura del consumo eléctrico y de medidas de ahorro energético.*

Se creará el fondo valenciano para la eficiencia energética y de garantía de suministros básicos, que se nutrirá de aportaciones de fondos públicos con cargo a la Generalitat Valenciana, y de aportaciones de otras instituciones públicas de ámbito europeo, estatal y local, que deberán consignar anualmente los respectivos presupuestos, así como de las empresas suministradoras de energía, gas y agua. Este fondo, además de atender a situaciones de impago de suministros básicos debidas a una situación de precariedad económica, también podrá ofrecer financiación para la aplicación de medidas de ahorro y de eficiencia energética; para esta finalidad, el fondo valenciano para la eficiencia energética se desarrollará por reglamento.

Artículo 10. *Financiación de los planes de micromedidas de eficiencia energética.*

La financiación de este tipo de iniciativas corresponde a la Generalitat Valenciana sin perjuicio de la obtención de fondos europeos y estatales.

Los fondos europeos podrán obtenerse directamente de la Unión Europea o indirectamente, a través de la administración central y de la implementación de los programas operativos (plurirregionales y de la Comunitat Valenciana) de los fondos estructurales y de inversión (EIE) correspondientes al periodo de financiación 2014-2020 enmarcados en el acuerdo de asociación firmado entre España y la Comisión Europea para el periodo mencionado.

Los fondos estatales para la financiación de micromedidas de eficiencia energética se articularán mediante convenios y otras fórmulas como es el caso del acceso al fondo nacional de eficiencia energética.

CAPÍTULO IV

Procedimientos de tramitación y colaboración con las administraciones locales

Artículo 11. *Tramitación ante las administraciones locales.*

Las administraciones locales pondrán a disposición de los ciudadanos los medios necesarios para que estos puedan solicitar la declaración de hogar en situación de vulnerabilidad social por vía telemática o presencial.

Artículo 12. *Colaboración entre la Generalitat y las administraciones locales.*

La Generalitat garantizará la financiación de las medidas contempladas en la presente ley en colaboración con las diputaciones y el resto de entidades locales.

La Generalitat y las administraciones locales establecerán los canales de colaboración y comunicación oportunos para el intercambio de información, gestión de expedientes y tramitación de los pagos, así como para el resto de actuaciones que conlleve el cumplimiento de las disposiciones de esta ley.

La Generalitat habilitará los medios tanto humanos como técnicos y económicos suficientes para dar cobertura al conjunto de las actuaciones derivadas de la aplicación de esta ley.

CAPÍTULO V

Régimen sancionador

Artículo 13. *Infracciones.*

1. Las infracciones tipificadas en la presente ley podrán dar lugar a la imposición de alguna o varias de las siguientes sanciones, sin perjuicio de las cuantías que, con carácter básico, establezca la normativa estatal en la materia:

2. Constituirá infracción grave:

a) El corte de suministros a las familias que, estando acogidas a los precios voluntarios para el pequeño consumidor o al bono social, no hayan abonado las facturas correspondientes a los insumos adeudados en tanto esté tramitándose la solicitud de declaración de hogar en situación de vulnerabilidad social.

b) La no comunicación previa a los servicios sociales del corte de suministros a que se refiere el artículo 3.3.

3. Constituirá infracción muy grave la reincidencia en la comisión, en el término de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza en la misma población cuando así haya sido declarado por resolución administrativa firme.

4. Serán responsables de las infracciones las empresas comercializadoras.

Artículo 14. *Sanciones.*

1. En el caso de infracciones muy graves:

a) Multa de entre 15.025,31 y 601.012,10 euros.

b) Publicación, a través de los medios que se considere oportunos, de las sanciones impuestas, una vez que estas hayan adquirido firmeza en vía administrativa o, en su caso, jurisdiccional, así como razón social de las personas jurídicas responsables y la índole y naturaleza de las infracciones.

2. En el caso de infracciones graves:

Multa de entre 3.005,07 y 15.025,30 euros.

3. Las anteriores cuantías se encontrarán, a su vez, divididas conforme al siguiente esquema:

a) Infracciones graves:

– Grado mínimo, entre 3.005,07 y 7.000 euros.
– Grado medio, entre 7.000,01 y 11.000 euros.
– Grado máximo, entre 11.000,01 y 15.025,30 euros.

b) Infracciones muy graves:

– Grado mínimo, entre 15.025,31 y 210.000 euros.
– Grado medio, entre 210.000,01 y 405.000 euros.
– Grado máximo, entre 405.000,01 y 601.012,10 euros.

4. La graduación de las sanciones se hará atendiendo a la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que afecte a un grupo de personas perteneciente a un colectivo objeto de especial protección.

b) El incumplimiento reiterado de las prohibiciones y requerimientos realizados formalmente.

c) Que exista reiteración, al haber sido sancionado por resolución firme por la comisión de otras infracciones tipificadas en la normativa de protección a los consumidores, en los dos años anteriores a la comisión de la nueva infracción.

d) Los daños y perjuicios causados a los consumidores y usuarios.

e) La reparación de los daños y perjuicios causados a los consumidores.

f) La rectificación de las irregularidades que han motivado la incoación del expediente.

5. Si, iniciado un procedimiento sancionador, el infractor reconoce su responsabilidad y acredita haber rectificado las circunstancias constitutivas de la infracción cometida, todo ello con anterioridad a que se dicte la resolución del expediente, se podrá resolver directamente este, con la imposición de la sanción correspondiente a la cuantía mínima de cada uno de los grados.

6. Si, resuelto el expediente, el infractor ingresa la cuantía de la sanción impuesta dentro de los quince días siguientes a la notificación de la misma, le será descontado un 20 % de su importe.

Artículo 15. *Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.*

Corresponde a la Generalitat, como administración competente, la incoación de los expedientes sancionadores, si bien los ayuntamientos podrán instarla cuando tengan conocimiento, por cualquier vía, de hechos que pudieran ser constitutivos de infracción.

En lo que no esté previsto en esta ley respecto del ejercicio de la potestad sancionadora en la materia objeto de regulación, será aplicable lo previsto para la iniciación, tramitación y resolución de los procedimientos sancionadores, y lo que prevé la regulación general y común relativa al ejercicio de la potestad sancionadora de la administración.

Disposición adicional primera.

La Generalitat podrá asignar recursos con cargo al fondo de contingencia de los presupuestos en su primer año de aplicación de esta ley.

Disposición adicional segunda.

El plan de desarrollo de medidas de microeficiencia en hogares en situación de vulnerabilidad social desarrollado en el artículo 8 de la presente ley deberá estar aprobado antes de transcurridos seis meses después de su entrada en vigor.

Disposición adicional tercera.

1. La administración de la Generalitat llevará a cabo negociaciones con las compañías suministradoras con el fin de celebrar convenios sobre materias como la mejora en los hábitos de consumo, la eliminación de cortes de suministro en periodo invernal o la contribución al ahorro energético y a la implantación y desarrollo de las medidas de microeficiencia.

2. En las términos de los artículos 118 y 150.1 del Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos del sector público, las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana incorporarán en los procedimientos de contratación de suministros de agua, luz y gas condiciones especiales de ejecución y de adjudicación relacionadas con la financiación de proyectos de interés social y solidario, como asimismo para cubrir los gastos de personal necesario para la tramitación de los abonos sociales, el análisis de las facturas, propuestas para el ahorro en viviendas y mediación en supuestos de personas en situación de vulnerabilidad.

Disposición transitoria única.

Mientras se crea la futura Agencia Valenciana de la Energía y se la dota de los recursos suficientes, las funciones que le corresponderán en el ámbito local podrán ser desarrolladas por los servicios municipales con competencias sobre la materia.

Disposición final única. *Publicación y entrada en vigor.*

La presente ley se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.

§ 16

Orden 19/2012, de 17 de septiembre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la tramitación del acceso a la vivienda de protección pública y otros procedimientos administrativos en materia de vivienda

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 6867, de 21 de septiembre de 2012
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-2012-90253

PREÁMBULO

La presente orden regula el procedimiento para la tramitación de actuaciones protegidas antes reguladas en la Orden de tramitación de 28 de julio de 2009. Esta última se publicó con vocación de dotar de un marco normativo estable los aspectos procedimentales a las actuaciones protegidas en materia de vivienda, al margen de los propios planes de vivienda. La realidad socioeconómica hizo necesaria la modificación de algunos artículos mediante la Orden 6/2010, de 24 de marzo, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (DOCV n 6241 de 08.04.2010). No obstante, dado que se han producido varias modificaciones normativas, tanto en la legislación estatal como en la autonómica en relación con el plan de vivienda vigente, estas resultan insuficientes. Se han generado nuevas situaciones no previstas que es necesario atender mediante la orden de tramitación que se aprueba.

El objetivo principal es la implantación de un nuevo procedimiento de tramitación de las ayudas para actuaciones protegibles en el marco de los planes de vivienda, para aquellas que no sean objeto de un sistema de pago directo por el Ministerio al interesado. En el caso de adquisición de vivienda, el procedimiento de la concesión de ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat se ajustará a los preceptos generales de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por lo que, una vez formalizada la compra de la vivienda mediante escritura pública, se emitirá una resolución de reconocimiento del cumplimiento de los requisitos que tendrá por una parte efectos justificativos de las ayudas recibidas como son la subsidiación y la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, en su caso, y por otra parte, reconocer el cumplimiento de los requisitos para acceder a las ayudas con cargo a los presupuestos de la Generalitat. La citada resolución será requisito necesario para el otorgamiento de las ayudas que se podrán convocar mediante la respectiva convocatoria.

Por otra parte se modifica el procedimiento del reconocimiento de ayudas para el promotor de viviendas de protección pública en arrendamiento, de manera que se desvincula el reconocimiento de las características técnicas de los proyectos y obras, del procedimiento de concesión de ayudas, que se regulará en su orden específica. No obstante, se regula el proceso de visado de los contratos de arrendamiento, que ha de tener los efectos de justificación de las ayudas al préstamo que disfrutan los promotores desde el momento en el

que obtiene el préstamo específico, y a su vez será requisito para el otorgamiento de ayudas que se podrán convocar mediante la respectiva convocatoria.

El establecimiento de convocatorias para la concesión de ayudas permitirá adaptar la concesión de las mismas a las disponibilidades presupuestarias, reduciendo plazos dilatados entre el reconocimiento de la ayuda y posibilitar su cobro efectivo.

La orden consta de cuatro capítulos que agrupan dieciocho artículos, nueve disposiciones adicionales y cuatro disposiciones transitorias.

En el capítulo primero se determina el objeto de la orden, delimitando el alcance de las resoluciones que se emitirán en relación con la tramitación de ayudas establecidas en los planes de vivienda y suelo.

En el capítulo segundo, la sección primera agrupa los artículos relacionados con la adquisición de viviendas en promociones de viviendas protegidas, para adecuar el trámite al procedimiento establecido en el artículo primero.

La sección segunda del mismo capítulo tiene como finalidad regular el proceso de visado de los contratos de arrendamiento, garantizando el cumplimiento efectivo del destino para el que se conceden las ayudas públicas al préstamo a los promotores de viviendas en arrendamiento. Para ello, incide en la presentación de los contratos de arrendamiento para su visado como justificación del fin para el que están previstas las ayudas, suprime la cesión a la Red Alquila como requisito para dicha justificación y, en el supuesto de alquiler con opción de compra, se prevé la posibilidad de renunciar a la opción a compra, para aquellos supuestos en los que, debido a la situación del mercado inmobiliario, este tipo de producto no se adecua a la demanda, ofreciéndose entonces la vivienda en régimen de alquiler. Por otra parte, se amplía a 24 el plazo de 12 meses, para la presentación de los contratos de arrendamiento para su visado, ya que en las condiciones actuales se ha comprobado que el plazo inicialmente era demasiado ajustado.

La finalidad del capítulo tercero no es otra que la de adaptar el proceso de la tramitación de ayudas para adquisición de vivienda usada al nuevo precepto general reconociendo el cumplimiento de los requisitos necesarios para la obtención de la ayuda a cargo de la Generalitat, para futuras convocatorias.

El capítulo cuarto aporta una mayor claridad y precisión para la tramitación de la concesión de anticipos según lo dispuesto en el plan de vivienda vigente, y a su vez introduce medidas de control para aquellos expedientes que se hubieran beneficiado del anticipo en la concesión de las ayudas.

Por último, se establecen las disposiciones adicionales, que tienen por objeto regular algunos aspectos complementarios necesarios para la tramitación. Entre ellas destaca la disposición adicional séptima que viene a establecer una resolución previa de viabilidad para las calificaciones de alojamientos, de conformidad con la última modificación del Real Decreto 2066/2008, mediante el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, que establece que dichas actuaciones deben ser aprobadas por la comisión bilateral.

La disposición adicional octava, es relativa a la certificación energética de los edificios, propiciada por la entrada en vigor de la Orden 1/2011, de 4 de febrero, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se regula el Registro de Certificación Energética de Edificios, estableciendo la necesidad de su aportación para la obtención de la calificación definitiva en promociones de vivienda protegida.

La disposición adicional novena está referida a promociones de viviendas de acceso concertado de nueva construcción con declaración de protección pública, destinadas a arrendamiento con opción de compra, y reguladas por la normativa autonómica. El Decreto 82/2008, de 6 de junio, del Consell, suprimió este tipo de actuación, quedando, no obstante, expedientes pendientes de tramitación. Transcurrido un plazo considerable de tiempo sin que algunos de estos expedientes hayan aportado los contratos de arrendamiento para su visado y teniendo en cuenta que en ninguna de las disposiciones aplicables se prevé su finalización, es necesario adoptar medidas en ese sentido, no siendo posible que se perpetúen en el tiempo sin que se cumpla la finalidad prevista por la norma para este tipo de actuación.

En cuanto a las disposiciones transitorias, la primera hace referencia a la prórroga de la excepción temporal tanto respecto a la superficie útil máxima de las viviendas protegidas, como a la limitación del valor de los terrenos, a tenor de lo dispuesto en el Decreto 66/2009,

de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, que habilita al conseller competente en materia de vivienda para el establecimiento de dichas medidas.

La Segunda hace referencia al régimen transitorio propiamente dicho, estableciendo los supuestos particulares en los que no será de aplicación la presente orden, y cuya tramitación se regirá por lo dispuesto en la Orden de 28 de julio de 2009. Para ello se recogen los mismos supuestos que se determinaron en la Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la presentación de solicitudes de ayudas en el marco Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, indicándose el modo en el que han de resolverse.

Las disposiciones transitorias tercera y cuarta permiten resolver las situaciones generadas para aquellas promociones de viviendas de protección pública con destino a arrendamiento que ya tienen concedido el anticipo de las ayudas o la resolución de reconocimiento de ayudas notificada, pendientes de justificación, determinando la documentación a aportar para justificar las subvenciones ya reconocidas.

Por todo ello, una vez cumplidos los trámites procedimentales y en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 28, apartado e), de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell,

ORDENO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente orden tiene por objeto regular el procedimiento para el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de protección pública, la obtención de la subsidiación de préstamos de actuaciones protegidas en materia de vivienda así como otros procedimientos de tramitación diferentes de los relativos a las ayudas económicas previstas en los planes de vivienda señalados en el punto siguiente.

2. La tramitación, concesión y posterior pago de las ayudas económicas que se establezcan en los planes de vivienda, y que no sean objeto de un sistema de pago directo por el Ministerio al interesado se ajustará a lo que se establezca en las convocatorias que con tales finalidades sean efectuadas mediante la correspondiente orden.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación para aquellos supuestos correspondientes a las actuaciones previstas en los convenios y acuerdos interadministrativo referentes a áreas de intervención específicas, como son las áreas de renovación o rehabilitación urbana, áreas de suelo o programas de protección preferente.

3. La calificación de actuaciones, visado de contratos y las resoluciones que se otorguen en desarrollo de la presente orden y del resto de la normativa que resulte de aplicación, tendrán todos los efectos previstos en dicha normativa y constituirán requisito necesario para el otorgamiento de las ayudas señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 2. *Competencias.*

Corresponde a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, la tramitación y resolución de los expedientes referentes a actuaciones protegidas a que se refiere el artículo anterior, excepto las actuaciones cuya competencia sea expresamente atribuida a la dirección general competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO II

Viviendas de protección pública

Sección primera. Adquisición de viviendas en promociones de viviendas protegidas

Artículo 3. *Solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo.*

Los adquirentes y adjudicatarios formularán la solicitud de visado de contrato y la de reconocimiento del derecho al préstamo específico, simultáneamente. Podrán hacerlo, una vez concedida la calificación provisional de la actuación, obtenido el préstamo específico y la autorización para percibir cantidades a cuenta por el promotor, dentro del plazo de seis meses desde la firma del contrato de compraventa o adjudicación.

Artículo 4. *Documentación a aportar junto con la solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo.*

1. La solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo en las actuaciones de viviendas de protección pública se realizará en los modelos normalizados que se determinen, y deberán ser suscritos por la persona o personas solicitantes, acompañando la siguiente documentación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición adicional tercera de la presente orden:

a) Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal de la persona o personas solicitantes, Número de Identificación de extranjero y/o permiso de residencia en su caso.

b) Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal con plazo de presentación vencido, de todos los miembros que conforman la unidad familiar, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5 de la presente orden.

c) Declaración responsable sobre la titularidad de bienes inmuebles de la unidad familiar, en modelo normalizado que se determine.

d) Contrato por cuadruplicado que acredite la titularidad de la vivienda, en donde coste de manera indubitada la identificación de la vivienda, la superficie útil y precios de venta de la misma, trastero y garajes vinculados y anejos en su caso, así como las cláusulas obligatorias establecidas en el plan de vivienda vigente, y demás normativa de aplicación.

e) Los solicitantes deberán acreditar hallarse al corriente en sus obligaciones tributarias y en sus cotizaciones a la Seguridad Social, en el supuesto de solicitantes que no estén incluidos en el régimen general de la Seguridad Social.

f) Certificación de la entidad de crédito acreditativa de que el promotor ha obtenido el préstamo específico.

En los supuestos de préstamo directo al adquirente, la disposición del préstamo específico se acreditará en el momento de la justificación del cumplimiento de requisitos, cuyo procedimiento viene regulado en los artículos 6 y 7 de la presente orden.

g) Si la solicitud se formula durante la construcción de la vivienda, se deberá aportar original del aval individualizado que garantice la totalidad de las cantidades entregadas a cuenta, en el que conste el número de cuenta especial en el que deben efectuarse los ingresos a cuenta que realicen los adquirentes.

h) Si se trata de familias numerosas deberán aportar el Libro de Familia y/o Título de Familia Numerosa, en los que aparezcan los miembros componentes de la misma. En el supuesto que existan en la unidad familiar personas con discapacidad, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la discapacidad y del grado de la misma. Del mismo modo se aportará acreditación de cualquier otra circunstancia que suponga que la parte interesada se encuentra en un grupo de beneficiarios con derecho a protección preferente.

i) Declaración responsable, en modelo normalizado, a los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a la titularidad y a la financiación que vengan establecidos en los planes de vivienda y suelo.

Artículo 5. *Justificación de capital inmobiliario y de ingresos.*

1. La solicitud implicará la autorización para que la dirección general y los servicios territoriales recaben de los Registros de la Propiedad los informes o certificados necesarios en Orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión del visado y la financiación específica.

En caso que de la documentación aportada o de la información recabada por la administración se desprendan rendimientos de capital inmobiliario se deberán acreditar los mismos mediante la presentación del recibo del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y copia autorizada de la escritura de propiedad de la vivienda, o, en su caso, justificante de haber transmitido la citada vivienda y liquidado los correspondientes impuestos, o cualquier otra documentación requerida al efecto por el órgano competente.

2. A efectos de justificación y cómputo de los ingresos familiares ponderados, y en tanto no se haga efectivo el convenio de colaboración con la Agencia Tributaria, se deberá aportar el modelo normalizado correspondiente acompañado de la siguiente documentación, según la situación fiscal del solicitante:

a) Los contribuyentes obligados a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas deberán aportar dicha declaración.

b) Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que hayan presentado modelo de devolución ante la Agencia Tributaria o confirmado el borrador remitido por ésta, deberán aportar la correspondiente notificación-liquidación de la citada Agencia Tributaria.

c) Los contribuyentes no obligados a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y que no hayan presentado ante la Agencia Tributaria el modelo de devolución o confirmado el borrador, deberán aportar:

– Certificado de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

– Certificados de ingresos de la empresa o empresas en las que haya figurado de alta durante el ejercicio fiscal a computar, así como las nóminas y contrato o contratos de trabajo correspondientes a dicho ejercicio.

– Certificados bancarios relativos a los rendimientos de capital mobiliario correspondientes al ejercicio fiscal a computar.

– En los casos que proceda, certificado de pensiones del Instituto Nacional de la Seguridad Social, así como certificado del Instituto Nacional de Empleo u órgano competente de la Comunidad Autónoma, en el supuesto de percibir prestaciones por desempleo.

– Libro de Familia y/o Título de Familia Numerosa.

– En el supuesto que existan en la unidad familiar personas con minusvalía, se aportará certificado oficial expedido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social u órgano competente de la Comunidad Autónoma, acreditativo de la minusvalía y del grado de la misma.

– Cualquier otra documentación, a efectos de acreditar ingresos de la unidad familiar, que los servicios territoriales consideren conveniente.

3. Cuando a través de la documentación aportada por los solicitantes resulten unos ingresos desproporcionados por su baja, o nula cuantía, en relación con la cuantía máxima del préstamo convenido que le corresponda, se procederá a la apertura de un periodo probatorio para que se justifique la existencia e importe de ingresos suficientes. La justificación se realizará mediante la acreditación de los ingresos correspondientes al periodo impositivo siguiente al que procedía computar.

Artículo 6. *Procedimiento de visado de contrato y reconocimiento del derecho al préstamo.*

1. Presentada la solicitud de visado acompañada de la documentación correspondiente, de conformidad con el artículo 15 del Decreto 90/2009 de 15 de mayo, Reglamento de Vivienda de Protección Pública, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la presente orden, los servicios territoriales, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, procederán a dictar resolución de visado de contrato y de reconocimiento del derecho al préstamo en las condiciones determinadas por los planes de vivienda.

2. El visado del contrato constituye el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública. La resolución de reconocimiento del derecho al préstamo permitirá la concesión de préstamo específico, la subsidiación del mismo, la ayuda estatal directa a la entrada, en su caso o cualquier otra ayuda siempre que fuese de pago directo por el Ministerio.

3. Terminadas las obras, obtenida la calificación definitiva y formalizado el préstamo específico, se presentará la documentación justificativa para la obtención de la resolución de reconocimiento del cumplimiento de las condiciones para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat.

Artículo 7. *Documentación a aportar para acreditar el cumplimiento de requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat.*

Para obtener la resolución de reconocimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat, el interesado deberá presentar instancia según modelo normalizado, así como la siguiente documentación:

a) Dos copias de la escritura autorizada, que acredite la titularidad de la vivienda objeto de las ayudas, en la que deberá constar su inscripción en el Registro de Propiedad con las cláusulas obligatorias.

b) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas.

c) Justificación de haber formalizado el préstamo específico.

Artículo 8. *Justificación del cumplimiento de requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat.*

1. Los adquirentes y adjudicatarios deberán presentar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat establecidos por la normativa del plan de vivienda, una vez formalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa o adjudicación. La acreditación del cumplimiento de los requisitos antes citado, que será requisito para el otorgamiento de ayudas que se pudieran convocar, tendrá además los efectos de justificación de la finalidad para la que se le reconoció el derecho al préstamo específico, la subsidiación del mismo así como la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), en su caso, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El plazo máximo para presentar la justificación será de doce meses desde la formalización de la escritura pública de compraventa.

3. La falta de obtención de la resolución de reconocimiento del cumplimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat establecido, que tiene como efectos la justificación de las ayudas obtenidas (subsidiación y AEDE en su caso), implicará el reintegro de las ayudas percibidas, de conformidad con lo dispuesto en el Título V, Régimen Sancionador, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana.

Artículo 9. *Requisitos de los contratos y escrituras.*

Los contratos de adquisición y adjudicación de viviendas de protección pública contendrán las cláusulas de inserción obligatorias establecidas en los artículo 12, 14, y 16 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, y las establecidas expresamente por la normativa reguladora de los Planes de Vivienda, en desarrollo de los artículos 14 y 16 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, Reglamento de vivienda de protección pública.

Artículo 10. *Promociones individuales para uso propio.*

Los promotores individuales para uso propio solicitarán simultáneamente la calificación provisional, el reconocimiento del cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública y el reconocimiento del derecho al préstamo.

En las promociones individuales para uso propio se aportará, junto con la documentación requerida para calificar la actuación, la correspondiente al cumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda y para el acceso al préstamo, de forma que en el

momento de la expedición de la calificación provisional, el servicio territorial proceda a dictar resolución de reconocimiento del derecho al préstamo, si procede, en los términos señalados en el artículo 6.

En la declaración de obra nueva, el promotor hará constar por separado el valor de la edificación y el del suelo, que no podrán superar los límites establecidos por la normativa vigente. En el supuesto de que estas valoraciones no constaran, o constaran por separado, se acreditarán mediante certificado del arquitecto director de las obras visado por el colegio profesional que corresponda de acuerdo con el proyecto de ejecución final.

Terminadas las obras, obtenida la calificación definitiva y formalizado el préstamo específico, se presentará la documentación justificativa para la obtención de la resolución de reconocimiento del cumplimiento de las condiciones para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat según lo dispuesto en el artículo 8 de esta orden.

Sección segunda. Promociones de viviendas de protección pública con destino a arrendamiento

Artículo 11. *Solicitud de visado de contratos de arrendamiento.*

1. *Presentación de la solicitud.*

El visado de los contratos de arrendamiento, se solicitará una vez obtenida la calificación definitiva.

2. Junto con el modelo normalizado de solicitud de visado de los contratos de arrendamiento, y sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de esta orden, se aportará la siguiente documentación:

a) Contratos de arrendamiento por triplicado con las cláusulas obligatorias, con justificante del pago de la fianza. Justificante de la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

b) Original y fotocopia para su cotejo de la declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los arrendatarios. Para la determinación de los ingresos familiares de los arrendatarios será aplicable lo dispuesto en el artículo 5 de la presente orden.

c) Declaración responsable del arrendatario de cumplimiento de los requisitos establecidos en el plan de vivienda al que se acoge.

d) Acreditación del empadronamiento del arrendatario en la vivienda objeto del contrato.

Artículo 12. *Visado de los contratos de arrendamiento.*

1. Una vez presentadas las solicitudes y documentación establecidas en el artículo anterior de la presente orden, los servicios territoriales, si procede de acuerdo con la normativa, concederán el visado de los contratos de arrendamiento.

2. En el caso de promociones calificadas para arrendamiento que hayan cedido las viviendas a la Red Alquila para su puesta en el mercado con anterioridad a la entrada en vigor de esta orden, los contratos de arrendamiento, cuando efectivamente se produzcan, deberán presentarse en el servicio territorial correspondiente para su visado.

3. Los promotores deberán solicitar el visado del contrato de arrendamiento en todo caso, aún en los supuestos que en aplicación de la normativa de financiación vigente, por las características de las viviendas o de los arrendatarios, no se hayan establecido subvenciones. El visado de contrato tendrá los efectos de justificación de la finalidad para la que se reconoció el derecho al préstamo específico y la subsidiación del mismo, y será requisito para el otorgamiento de las ayudas que se pudieran convocar del Ministerio y Generalitat Valenciana.

4. *Plazo para visar los contratos de arrendamiento.*

El plazo máximo para presentar la solicitud de visado de los contratos de arrendamiento será de 24 meses a contar desde la fecha de concesión de la calificación definitiva. La falta de obtención de visado podrá determinar la toma de medidas necesarias para la interrupción de la subsidiación del préstamo, y se podrá proceder según lo dispuesto en el Título V, régimen sancionador, de la Ley 8/2004, 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana

5. *Inspección.*

A lo largo de todo el período en el que la promoción esté destinada a arrendamiento, la dirección general competente en materia de vivienda podrá inspeccionar y recabar la información necesaria para comprobar la adecuación del uso y destino de las viviendas a las limitaciones impuestas por el régimen en el que fueron calificadas. En caso de detectar infracciones, se podrá proceder según lo dispuesto en el Título V de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunidad Valenciana.

Artículo 13. *Alquiler con opción a compra.*

1. En el supuesto de viviendas de protección pública con destino a arrendamiento con opción a compra, deberá constar en el contrato la cláusula en la que se pacte expresamente la citada opción a compra en los términos previstos en el correspondiente plan de vivienda. La solicitud de visado de los contratos y su concesión se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 11 y 12 de la presente orden, e incluirá la información relativa a la opción a compra, concretando el plazo para su ejercicio y el precio de adquisición.

Para poder optar a la ayuda correspondiente a la opción a compra, cuyo procedimiento de concesión será regulado en normativa específica de acuerdo con el artículo primero, el contrato de arrendamiento con opción a compra deberá estar inscrito en el Registro de Propiedad, como garantía de los derechos del inquilino, siendo los gastos de dicha inscripción a cargo del promotor.

2. En caso de que, junto con el contrato de arrendamiento, se aporte la renuncia expresa por ambas partes a la citada opción a compra, se podrá obtener el visado de contrato de arrendamiento, de conformidad con el artículo 12 de esta orden.

CAPÍTULO III

Adquisición de viviendas usadas

Artículo 14. *Solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo.*

1. *Presentación de la solicitud.*

La solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo deberá presentarse en el plazo de cuatro meses desde la fecha de celebración del contrato de compra u opción de compra, o desde la fecha de la escritura pública de compraventa.

2. *Documentación a aportar.*

La solicitud se realizará junto con las declaraciones juradas correspondientes en los modelos normalizados que se determinen, y que deberán ser suscritos por la persona o personas solicitantes, acompañando la documentación establecida en los apartados a, b, c, e y h del artículo 4, así como la que a continuación se enumera:

a) Contrato por duplicado, o dos fotocopias de la escritura que acredite la titularidad de la vivienda, en donde conste de manera indubitada la identificación de la vivienda, la superficie útil y precio de venta de la vivienda y garaje y trastero vinculados y anejos en su caso, así como las cláusulas obligatorias establecidas en el plan de vivienda vigente y demás normativa aplicable.

b) Fotocopia cotejada de la copia autorizada e inscrita de la escritura del vendedor, y, en el supuesto de que no figure en la misma la superficie útil, esta se podrá acreditar mediante certificación expedida por técnico competente, informes de tasación o datos incluidos en la escritura de Declaración de Obra Nueva del edificio.

c) Cuando se trate de viviendas protección pública que se hayan destinado a arrendamiento durante el plazo exigido por la normativa del Plan de Vivienda aplicable, o en su defecto transcurridos al menos diez años desde la calificación definitiva, los servicios territoriales constatarán que han transcurrido los citados plazos.

d) Acreditación de la antigüedad que establezca cada plan de vivienda para las viviendas de nueva construcción. Deberá aportarse certificado de final de obra expedido por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, o licencia de primera ocupación, a fin de acreditar la antigüedad de la vivienda.

e) Cuando la solicitud se formalice acompañando contrato privado de compra u opción de compra, se deberá aportar la escritura de propiedad de la vivienda de la parte vendedora.

f) Declaración responsable, en modelo normalizado, a los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso y financiación que establezcan los planes de vivienda y suelo.

3. Es aplicable a la solicitud de visado y reconocimiento del derecho al préstamo por adquisición de vivienda usada lo dispuesto en el artículo 5 de la presente orden.

Artículo 15. *Procedimiento de visado y reconocimiento del derecho al préstamo.*

1. Presentada la solicitud de visado acompañada de la documentación correspondiente, los servicios territoriales, previa comprobación de los requisitos exigidos por la legislación aplicable, procederán a dictar resolución de visado de contrato y de reconocimiento del derecho al préstamo en las condiciones determinadas por los planes de vivienda.

2. La resolución de reconocimiento del derecho al préstamo podrá permitir el acceso al préstamo específico, la subsidiación del mismo y la ayuda estatal directa a la entrada, en su caso, o cualquier otra ayuda siempre que fuese de pago directo por el Ministerio competente.

3. Formalizado el préstamo específico, y debidamente inscrita la escritura de compraventa, se presentará la documentación justificativa para la obtención de la resolución de reconocimiento del cumplimiento de las condiciones para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat.

Artículo 16. *Justificación del cumplimiento de requisitos en la compra de vivienda usada para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat.*

1. Los adquirentes deberán presentar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente para acceder a las ayudas establecidas a cargo de la Generalitat en el plan de vivienda, una vez formalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa y formalizado el préstamo específico.

La acreditación del cumplimiento de los requisitos antes citado, será requisito para el otorgamiento de ayudas que se pudieran convocar, tendrá además los efectos de justificación de la finalidad para la que se le reconoció el derecho al préstamo específico y la subsidiación del mismo, así como la ayuda directa a la entrada (AEDE) en su caso, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

2. El plazo máximo para presentar la solicitud de reconocimiento del cumplimiento de requisitos será de doce meses a contar desde la notificación de visado y resolución de derecho al préstamo, acreditando la disposición del préstamo específico.

Transcurrido el citado plazo sin que se haya solicitado el citado reconocimiento, acreditando la disposición del préstamo específico y el cumplimiento de los demás requisitos establecidos por la normativa para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat, el órgano competente procederá a declarar la caducidad del expediente.

3. La falta de obtención de la resolución de reconocimiento del cumplimiento de los requisitos para el acceso a las ayudas a cargo de la Generalitat establecido, que tiene como efectos la justificación de las ayudas obtenidas (subsidiación y AEDE en su caso), implicará el reintegro de las ayudas percibidas, de conformidad con lo dispuesto en el Título V, Régimen Sancionador, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana.

4. *Documentación a aportar.*

El interesado deberá presentar instancia según modelo normalizado, acompañada de la documentación establecida en el artículo 7, y además licencia de ocupación o, en su defecto, recibos de suministros de los servicios de agua y energía eléctrica correspondientes al trimestre inmediatamente anterior a la presentación de esta documentación.

CAPÍTULO IV

Anticipos

Artículo 17. *Anticipos al promotor.*

Cuando en los planes de vivienda, esté prevista la posibilidad de anticipo de las ayudas establecidas por el ministerio competente en materia de vivienda, se podrán realizar pagos anticipados en los términos establecidos en los mismos.

Se podrán realizar pagos anticipados que supondrán entregas de fondos con carácter previo a la justificación, como financiación necesaria para poder llevar a cabo las actuaciones inherentes a la subvención, en los supuestos que establezcan los planes de vivienda.

Artículo 18. *Solicitud y procedimiento.*

1. Las solicitudes de pagos anticipados se presentarán en la dirección general competente en materia de vivienda, acompañada de la siguiente documentación:

a) Número o código de identificación fiscal del promotor; en caso de ser persona jurídica, escritura de constitución de la misma, Número de Identificación Fiscal del representante legal, y documentación que acredite la representación que ostenta.

b) Acreditación de hallarse al corriente en sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

c) Acreditación del inicio de la actividad protegida que justifique la concesión del anticipo.

d) Garantía suficiente, mediante aval u otro medio de garantía suficiente, que asegure la devolución de los importes anticipados en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de las ayudas económicas.

En ningún caso podrán realizarse pagos anticipados a beneficiarios cuando se haya solicitado la declaración de concurso, hayan sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, se hallen declarados en concurso, estén sujetos a intervención judicial o hayan sido inhabilitados conforme a la legislación concursal sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, hayan sido declarados en quiebra, en concurso de acreedores, insolvente fallido en cualquier procedimiento o sujeto a intervención judicial, haber iniciado expediente de quita y espera o de suspensión de pagos o presentado solicitud judicial de quiebra o de concurso de acreedores, mientras, en su caso, no fueran rehabilitados.

2. La dirección general competente en materia de vivienda, previa comprobación de los requisitos exigidos, y en función de las disponibilidades presupuestarias, determinará si procede o no estimar y proponer al ministerio competente en materia de vivienda, mediante informe motivado, la concesión del anticipo.

3. Transcurrido el plazo de 36 meses desde la calificación definitiva, aquellos promotores que, habiendo disfrutado del anticipo de las ayudas para el promotor conforme a lo establecido en el artículo 17, y que no hayan obtenido los preceptivos visados de los contratos de alquiler, deberán reintegrar las ayudas percibidas anticipadamente. Para ello, se ejecutará el aval que se hubiera aportado como garantía.

Disposición adicional primera. *Concepto de unidad familiar y familias numerosas.*

Las disposiciones que establece la presente orden relativas a documentación y requisitos que deben cumplimentar los interesados para la obtención de los beneficios que la normativa contempla, se entenderán referidos no sólo al titular de la vivienda, sino a todos los que sean constituyentes de la misma unidad familiar, entendiendo como unidad familiar el concepto de la misma a efectos fiscales.

A los efectos de concesión de financiación se considerará como unidad familiar las situaciones de uniones de hecho debidamente inscritas en el Registro Público de la Comunidad Autónoma Valenciana, o en cualquier otro registro.

En los supuestos de familias numerosas, a los efectos de concesión de la financiación específica, únicamente se computarán como miembros de la unidad familiar para su

consideración como familia numerosa, los hijos que sean menores de edad y los mayores incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

A los solos efectos de concesión de subvenciones con cargo a los presupuestos de la Generalitat Valenciana, y siempre con el límite de edad establecido en el párrafo anterior, se considerará familia numerosa el concepto de la misma establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, o norma de rango legal que la sustituya.

Disposición adicional segunda. *Requisitos documentación.*

La documentación requerida para la tramitación de los procedimientos previstos en la presente orden deberá ser original o en su caso fotocopia cotejada.

Disposición adicional tercera. *Autorización a la administración.*

Las solicitudes reguladas en la presente orden implicarán la autorización para que la dirección general y los servicios territoriales competentes en materia de vivienda recaben de la Agencia Tributaria y otras administraciones y registros públicos los informes o certificados necesarios en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión del visado y la financiación específica.

Dentro del marco de colaboración con la Agencia Tributaria y otras administraciones, y en la medida en que así se establezca y, el órgano competente pueda disponer de la información tributaria o económica legalmente exigible, no se requerirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por las mismas.

Asimismo cuando dentro del marco de colaboración con la Generalitat y la Administración General de Estado el órgano competente pueda disponer de la información prevista en el Real Decreto 522/2006, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de fotocopias de documentos de identidad en los procedimientos de la Administración del Estado y de sus organismos públicos vinculados y dependientes, no será necesario aportar dicha documentación.

Disposición adicional cuarta. *Actuaciones no contempladas en la presente orden.*

Cuando los planes de vivienda establezcan actuaciones protegidas no desarrolladas en cuanto a su tramitación en la presente orden, deberán regular el procedimiento para su gestión y reconocimiento, considerándose dicha regulación como una modificación automática de la presente orden.

Disposición adicional quinta. *Instrucciones.*

Se faculta al titular de la dirección general competente en materia de vivienda para dictar las instrucciones pertinentes para la aplicación de la presente orden.

Disposición adicional sexta. *Calificación individual.*

Para solicitar la calificación de una vivienda como protegida en las condiciones establecidas en el artículo 1. 2. a) del Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se modifica la disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2009, de 12 de diciembre, en el supuesto de las solicitudes presentadas a partir del 1 de enero de 2010, será necesario que la licencia de obras de la vivienda se haya concedido con posterioridad al 1 de septiembre de 2004. La calificación de protección pública se limitará a reconocer que se cumplen los límites establecidos para precio y superficie.

Podrán solicitar la calificación para venta de las viviendas libres los promotores o los propietarios de las mismas, que las hayan adquirido directamente a los promotores, tanto si son personas físicas como si son personas jurídicas.

Podrán solicitar la calificación para arrendamiento de las viviendas libres terminadas los promotores o los propietarios de las mismas, que las hayan adquirido directamente a los promotores, si son personas jurídicas cuyo objeto social sea el arrendamiento de viviendas.

En el supuesto de que las viviendas se califiquen para alquiler en cualquier régimen, únicamente se podrán obtener las subvenciones a cargo del Ministerio competente en materia de Vivienda para la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción.

Asimismo, será necesario para el cobro de las subvenciones que las viviendas estén efectivamente alquiladas y que el contrato de arrendamiento se haya visado por el servicio territorial competente. No será de aplicación lo establecido en el artículo 12.3 de la Orden de 28 de julio de 2009, de tramitación de actuaciones protegidas, en cuanto a la cesión de la gestión de arrendamiento, por parte de los promotores o personas jurídicas propietarias de los inmuebles, a la Agencia Valenciana de Alquiler.

Debido a la limitación de objetivos correspondientes al programa de promoción de vivienda protegida para alquiler, la dirección general competente en materia de vivienda priorizará la calificación de promociones completas y valorará el interés social de las solicitudes presentadas.

Disposición adicional séptima. *Tramitación de calificaciones de alojamientos.*

Previa a la solicitud de calificación provisional para alojamientos, los promotores deberán presentar un anteproyecto acompañado de memoria, que será supervisado e informado por el servicio territorial correspondiente, conforme a instrucción que se dictará por la Dirección General competente en materia de vivienda. Este informe servirá de base a la emisión por dicha dirección general de una resolución previa por la que se declarará protegida la actuación, iniciándose los trámites para su aprobación en la Comisión Bilateral, condición necesaria para obtener financiación según lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, 12 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

Disposición adicional octava. *Certificación energética de los edificios.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Orden 1/2011, de 4 de febrero, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se regula el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, para la obtención de la Calificación Definitiva de edificios de vivienda con protección pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, por el que aprueba el reglamento de viviendas de protección pública, será requisito necesario aportar el documento de registro.

Disposición adicional novena. *Plazo para la presentación de los contratos de arrendamiento para su visado en el supuesto de viviendas de acceso concertado destinadas a arrendamiento con opción a compra reguladas por el Decreto 73/2005, de 8 de abril, y por los capítulos V y VI del Decreto 41/2006, de 24 de marzo.*

En el caso de promociones de viviendas de acceso concertado de nueva construcción con declaración de protección pública, destinadas a arrendamiento con opción de compra, y reguladas por la normativa autonómica, a los efectos de la obtención del visado de contrato, los contratos de arrendamiento debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad deberán aportarse antes del 31 de diciembre de 2012. El otorgamiento de ayudas se regulará, en su caso, mediante convocatoria específica, según lo dispuesto en la Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la presentación de solicitudes de ayudas en el marco Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Transcurrido dicho plazo sin que se cumplimente dicho trámite, se producirá la caducidad del expediente.

Disposición transitoria primera. *Prórroga.*

A tenor de lo dispuesto en la disposiciones transitorias primera y segunda del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2012, o período de vigencia del Plan 2009-2012, tanto lo dispuesto en dicha disposición respecto a la superficie útil máxima de las viviendas con protección pública, y su cómputo a efectos de financiación convenida, como respecto a la no aplicación de la limitación del valor de los terrenos.

Disposición transitoria segunda. *Régimen Transitorio. Tramitación de expedientes iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente orden.*

1. Las solicitudes de reconocimiento de ayudas de las diferentes líneas relacionadas con expedientes ya iniciados, se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria de la Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula la presentación de solicitudes de ayudas en el marco Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, y en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en la Orden de tramitación de 28 de julio de 2009, los expedientes que cumplan las siguientes condiciones:

a. Las ayudas al promotor en los expedientes de promoción de vivienda protegida en alquiler, cuando cuenten con calificación provisional y dispongan de financiación convenida a la fecha de entrada en vigor de la citada Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

b. Los expedientes de ayuda al adquirente de vivienda si disponen de financiación convenida a la entrada en vigor de la citada Orden 5/2011, de 20 de octubre, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. En el caso de ayuda al adquirente de vivienda protegida la disposición de financiación convenida se entenderá a la promoción.

2. No obstante, para estos supuestos o cualquier otra solicitud de reconocimiento de ayudas que sea presentada, sin perjuicio de lo dispuesto en artículo 1 párrafo segundo del apartado 2 de la presente orden, se resolverá reconociendo el cumplimiento de los requisitos exigidos por la vigente legislación para acceder, en su caso, a la subvención establecida en el plan de vivienda correspondiente, cuyo otorgamiento podrá ser convocado, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias y en cumplimiento de la legalidad vigente, mediante la correspondiente convocatoria de ayudas que regulará el régimen de otorgamiento de las mismas.

3. Lo dispuesto en esta orden no será de aplicación a las promociones de viviendas en arrendamiento que, a la fecha de entrada en vigor de la presente orden, tengan concedido el anticipo de las ayudas correspondientes al ministerio, o tengan en trámite la propuesta de resolución, para autorización por parte del Consell, para la concesión de ayudas al promotor de viviendas en arrendamiento.

Disposición transitoria tercera. *Plazo para visado de contrato en aquellas promociones para arrendamiento que cuenten con resolución de reconocimiento de subvenciones.*

En aquellas promociones que cuenten con calificación definitiva y resolución de concesión de subvenciones para la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento notificada a la fecha de entrada en vigor de la presente orden, para la justificación de las subvenciones, se procederá como sigue:

1. Para el pago de las subvenciones reconocidas, los promotores deberán justificar el previo cumplimiento de la actividad para la que se han sido reconocidas, es decir, deberán acreditar el efectivo arrendamiento de las viviendas y haber obtenido el preceptivo visado de los contratos de arrendamiento. En el caso de cesión de la promoción a la Red Alquila para su puesta en el mercado, los contratos de arrendamiento deberán presentarse en el servicio territorial correspondiente para su visado

Se producirá la pérdida del derecho al cobro total o parcial de la subvención en el supuesto de falta de justificación por no solicitar el visado del contrato de arrendamiento, en los veinticuatro meses siguientes a la fecha de concesión de calificación definitiva sin perjuicio de los límites temporales establecidos por los planes de vivienda.

2. Lo establecido en el párrafo anterior será aplicable con carácter retroactivo en el supuesto de expedientes a los que, a la entrada en vigor de la presente orden haya vencido el plazo de 12 meses desde la fecha de concesión de la calificación definitiva, establecido inicialmente por el artículo 14 de la Orden de 28 de julio de 2009, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda.

A medida que las viviendas se arrienden y se visen los contratos, los servicios territoriales remitirán al órgano competente para la tramitación del gasto, la documentación necesaria e informe adjunto, proponiendo la ejecución del gasto y pago material de las subvenciones correspondientes a las viviendas cuyos contratos de arrendamiento hayan sido visados.

Disposición transitoria cuarta. *Arrendamiento con opción a compra.*

En aquellas promociones de viviendas protegidas destinadas a arrendamiento con opción a compra que cuenten con calificación definitiva y resolución de reconocimiento notificada a la fecha de entrada en vigor de la presente orden, a los efectos de la obtención de visado de contrato de arrendamiento se procederá como sigue:

1. En el supuesto de viviendas de protección pública con destino a arrendamiento con opción a compra, deberá constar en el contrato la cláusula en la que se pacte expresamente la citada opción a compra en los términos previstos en el correspondiente plan de vivienda, salvo la existencia de renuncia expresa de acuerdo con lo dispuesto en el apartado segundo de esta disposición. La solicitud de visado de los contratos de arrendamiento se ajustará a lo dispuesto en el artículo 13 de la Orden de 28 de julio de 2009, e incluirá la información relativa a la opción a compra, concretando el plazo para su ejercicio y el precio de adquisición.

2. En caso de que, junto con el contrato de arrendamiento, se aporte la renuncia expresa por ambas partes a la citada opción a compra, se podrá obtener el visado de contrato de arrendamiento a efectos de verificar las condiciones que deben cumplir el promotor de viviendas en arrendamiento así como el arrendatario. La renuncia a la opción de compra, suscrita por ambas partes, podrá ser presentada con posterioridad a la obtención de visado.

Disposición derogatoria única.

Se deroga la Orden de 28 de julio de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda, salvo el título VI, los préstamos específicos, título VII, Procedimiento de libertad de cesión, título VIII, Procedimiento de descalificación, título IX, Rehabilitación, título X, Suelo, y título XI, Adquisición de viviendas por ONG y otros organismos sin ánimo de lucro.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana».

§ 17

Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo. [Inclusión parcial]

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 6076, de 11 de agosto de 2009
Última modificación: 21 de septiembre de 2012
Referencia: DOGV-r-2009-90253

Norma derogada, salvo el título VI, título VII, título VIII, título IX, título X y título XI, por la disposición derogatoria única de la Orden 19/2012, de 17 de septiembre, (DOCV de 21 de septiembre).

TÍTULO VI

Los préstamos específicos

Artículo 24. *Solicitud de concesión de los préstamos ante las entidades de crédito.*

En el marco de los convenios con las entidades de crédito para las actuaciones protegidas de vivienda, los promotores, adquirentes o adjudicatarios podrán solicitar los préstamos que correspondan ante las mismas, una vez tengan en su poder la resolución administrativa que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a ello.

Si el solicitante es un promotor de actuaciones con destino a venta, arrendamiento o para uso propio, acompañará a la solicitud ante la entidad de crédito la calificación provisional.

Si el solicitante del préstamo ante la entidad de crédito es el adquirente o adjudicatario, deberá acompañar copia de la resolución del servicio territorial competente en materia de vivienda en la que se reconoce la financiación específica que le corresponda, y en su caso, copia de la calificación definitiva.

Las entidades de crédito deberán notificar al ministerio competente en materia de vivienda en referencia a las actuaciones calificadas, la concesión, formalización y disposición de los préstamos y sus subrogaciones, en los plazos y formas establecidas en los convenios, distinguiéndolos según gocen o no de subsidiación.

De acuerdo con el convenio suscrito, el ministerio comunicará a la conselleria y a la entidad de crédito concedente, la conformidad a la concesión del préstamo específico.

La denegación de la calificación definitiva y la descalificación de las viviendas por el órgano competente, se comunicará al ministerio y a la entidad de crédito correspondiente, a

efectos de reintegro de los beneficios otorgados, incrementados en el interés correspondiente y modificación del contrato de préstamo.

La revocación o anulación de los visados surtirá los efectos citados en el párrafo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.8 de Texto refundido de la Ley de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo de 26 de junio de 1991.

Artículo 25. *Prórroga de la subsidiación.*

1. *Solicitud.*

La prórroga de la subsidiación del préstamo específico, cualquiera que sea el plan al amparo del que se reconoció y la tipología de actuación protegida, se solicitará por los beneficiarios en modelo normalizado, dentro del quinto año de cada período de subsidiación, acompañada de la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal de los arrendatarios, número de identificación de extranjero y/o permiso de residencia en su caso.

b) Declaración o declaraciones de la unidad familiar del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente a los dos últimos ejercicios fiscales con plazo de presentación vencido, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5 de la presente orden.

c) Certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de las ayudas que acredite la ocupación de la misma en los últimos cinco años.

d) Certificado de la entidad bancaria concedente del préstamo subsidiado, en el que se especifique:

1.º Que el préstamo no ha sido cancelado
2.º Que el titular del préstamo es el solicitante de la prórroga
3.º Fecha de formalización del préstamo, a efectos de comienzo de la subsidiación
4.º Año del convenio y real decreto al que se acoge el préstamo específico.

e) El recibo del pago del impuesto de bienes inmuebles de la vivienda objeto de las ayudas correspondiente a los dos últimos años anteriores a la solicitud.

f) Declaración responsable sobre titularidad de bienes inmuebles de la unidad familiar, en modelo normalizado.

2. *Resolución de la prórroga.*

Los servicios territoriales resolverán la solicitud de la prórroga conforme a lo establecido en la legislación de financiación aplicable a cada expediente, notificándolo al interesado a efectos de su presentación ante la entidad de crédito concedente del préstamo específico para la renovación de la subsidiación del mismo.

3. *Obligación de las entidades de crédito.*

Las entidades de crédito, conforme a los convenios correspondientes, deberán notificar a los beneficiarios del préstamo específico, con una antelación mínima de seis meses, la fecha de caducidad de los períodos de subsidiación, indicándoles expresamente que deben solicitar ante los servicios territoriales la correspondiente prórroga de subsidiación del préstamo específico.

TÍTULO VII

Procedimiento de libertad de cesión

Artículo 26. *Procedimiento.*

1. Los beneficiarios de financiación específica que deseen ceder intervivos, por cualquier título, la vivienda objeto de la misma, antes del transcurso del plazo establecido en el plan de vivienda al que se acoja, deberá solicitar la libertad de cesión de la vivienda, en impreso normalizado, acompañado de la siguiente documentación:

a) Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal de los arrendatarios, número de identificación de extranjero y/o permiso de residencia en su caso.

b) Copia autorizada e inscrita de la escritura pública de compraventa de la vivienda.

c) Copia autorizada e inscrita de la escritura pública del préstamo hipotecario, en caso de ser un número de protocolo distinto del de la escritura de compraventa.

d) Certificación expedida por la entidad de crédito en la que fue formalizado el préstamo específico, en la que conste:

1.º Fecha de formalización del préstamo específico.

2.º Cuantía de la subsidiación percibida, por semestres naturales.

3.º Fecha de cancelación legal, o económica en su defecto, del préstamo específico.

4.º Si el préstamo no está cancelado, deberá indicar que la subsidiación queda suspendida cautelarmente por solicitud de la parte interesada.

5.º Si el préstamo no está cancelado y no se percibe actualmente subsidiación, deberá especificar la fecha desde la cual no se percibe y circunstancia justificativa de dicha situación.

6.º En el supuesto de no haber percibido subsidiación del préstamo específico, la certificación hará referencia expresa de esa circunstancia.

e) En el supuesto de no haber obtenido préstamo específico, se aportará declaración formal y Nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de este extremo.

f) En el supuesto que se hayan percibido subvenciones personales y/o ayuda estatal directa a la entrada, deberá aportarse certificación bancaria en la que se especifiquen las cantidades abonadas por dichos conceptos por parte del Estado y/o la Generalitat, así como su fecha de abono.

g) En el caso de no haberse percibido cantidades en concepto de subvenciones personales y/o ayuda estatal directa a la entrada, la certificación bancaria hace referencia a que no existieron dichos abonos.

2. En el supuesto de existir resoluciones de concesión de subvenciones personales y/o ayuda estatal directa a la entrada, sin haberse procedido a su pago, mediante la firma del impreso normalizado de solicitud de libertad de cesión la parte beneficiaria renuncia expresamente al cobro de las mismas.

3. En el supuesto de haberse formalizado préstamo específico deberá solicitarse informe preceptivo, vinculante y determinante al ministerio competente en materia de vivienda sobre la cuantía de la subsidiación y/o ayuda estatal directa a la entrada que haya sido abonada, incrementada con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

4. Una vez obtenido el citado informe, y cumplimentada la totalidad de la documentación, se procederá por parte del servicio territorial a la emisión de la resolución de cálculo de la totalidad de las ayudas económicas percibidas con cargo a los presupuestos del Estado y de la Generalitat, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción. El reintegro de las cuantías establecidas en la citada resolución deberá efectuarse en el plazo de diez días.

5. Reintegradas las cuantías señaladas en el apartado anterior, se procederá por parte del servicio territorial correspondiente a la emisión de la resolución de concesión de libertad de cesión de la vivienda.

El no reintegro en el plazo de diez días señalado en el apartado anterior, determinará la denegación de la libertad de cesión.

6. El plazo para emitir resolución en el procedimiento de libertad de cesión será de seis meses, a contar desde la solicitud de la misma, transcurrido el cual sin que se haya dictado resolución expresa, se entenderá concedida la libertad de cesión por silencio administrativo.

TÍTULO VIII

Procedimiento de descalificación

Artículo 27. *Descalificación voluntaria.*

Para las viviendas acogidas a planes de vivienda que no impidan la posibilidad de descalificación voluntaria de las mismas, durante el periodo de protección, será aplicable lo dispuesto en el presente capítulo.

En los supuestos mencionados los propietarios de las viviendas de protección pública, podrán solicitar la descalificación voluntaria de sus viviendas, que podrá concederse con carácter discrecional y siempre que de ella no se deriven perjuicios para terceros.

Para obtener la descalificación será preciso la cancelación del préstamo específico, el previo reintegro de la totalidad de las ayudas económicas directas y demás ayudas percibidas con cargo a fondos públicos para la promoción y adquisición de la vivienda, incrementados con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción, con independencia que el solicitante no hubiera sido su perceptor.

Asimismo el peticionario y, en idénticas condiciones, deberá proceder al previo reintegro de a la administración pública competente, de las exenciones y bonificaciones tributarias disfrutadas, incrementadas con intereses legales devengados desde el momento de su percepción.

Artículo 28. *Procedimiento.*

1. *Documentación a aportar.*

Junto con la solicitud de descalificación, que deberá presentarse en modelo normalizado, se acompañará la documentación que a continuación se detalla.

A) Si el solicitante es el primer propietario de la vivienda.

1.º Documento nacional de identidad y número de identificación fiscal de los arrendatarios, número de identificación de extranjero y/o permiso de residencia en su caso.

2.º Escritura de propiedad de la vivienda.

3.º Escritura de cancelación del préstamo hipotecario específico, en su caso.

4.º Certificación expedida por la entidad de crédito en la que fue formalizado el préstamo específico, en la que conste:

a) Fecha de formalización del préstamo específico.

b) Cuantía de la subsidiación percibida, por semestres naturales.

c) Fecha de cancelación legal, o económica en su defecto, del préstamo específico.

d) Subvenciones y otras ayudas económicas directas percibidas con cargo a presupuestos públicos, con indicación de la fecha del cobro.

5.º En el supuesto de no haber formalizado préstamo específico, ni obtenido subsidiación u otras ayudas económicas directas, certificado bancario acreditativo de dichos extremos.

B) Si el solicitante es el segundo o posterior adquirente, deberá aportar, además, certificación literal de la finca registral de la vivienda.

2. Cumplimentada la documentación señalada, el servicio territorial dará traslado de la solicitud al ayuntamiento de la localidad en la que esté situada la vivienda y a la consellería competente en materia tributaria a efectos de reintegro por el solicitante de los beneficios, exenciones y bonificaciones fiscales de lo que haya disfrutado la vivienda.

3. En el supuesto de haberse formalizado préstamo específico y/o haberse obtenido ayudas económicas directas, en cualquiera de sus modalidades, por el propietario solicitante o por cualquiera de los anteriores titulares de la vivienda, se procederá por parte del servicio territorial correspondiente a la emisión de la resolución de cálculo de la totalidad de las ayudas económicas percibidas con cargo a los presupuestos del Estado y de la Generalitat, incrementadas con los intereses legales devengados desde el momento de su percepción. El reintegro de las cuantías establecidas en la citada resolución deberá efectuarse en el plazo de diez días.

4. Reintegradas las cuantías señaladas en el apartado anterior, y aportados por el solicitante los justificantes de liquidación de los reintegros fiscales establecidos en el anterior apartado 2, se procederá por parte del servicio territorial correspondiente a la emisión de la resolución de concesión de descalificación de la vivienda.

El no reintegro en el plazo de diez días señalado en el apartado anterior, determinará la denegación de la descalificación.

5. El plazo para emitir resolución en el procedimiento de descalificación será de seis meses, a contar desde la solicitud de la misma, transcurrido el cual sin que se haya dictado resolución expresa, se entenderá concedida la descalificación por silencio administrativo.

TÍTULO IX

Rehabilitación

CAPÍTULO I

Calificación de las actuaciones

Sección primera. Rehabilitación de edificios y viviendas

Artículo 29. *Inicio del procedimiento de rehabilitación protegida.*

El procedimiento se inicia a instancia del promotor, previo al inicio de las obras, mediante solicitud de calificación provisional, e informe de conservación del edificio cuando proceda.

Artículo 30. *Solicitud del informe de conservación del edificio (ICE).*

La solicitud del informe de conservación del edificio (en adelante ICE), se deberá presentar para obras de rehabilitación en elementos comunes de edificios unifamiliares y plurifamiliares, y deberá acompañar la documentación del artículo 34.3.

Artículo 31. *Contenido de los informes de conservación del edificio y del documento informativo de conservación del edificio de vivienda unifamiliar (en adelante, DICEU).*

1. El ICE evalúa el estado de conservación del edificio y la conveniencia de realizar las obras de rehabilitación, así como las medidas a adoptar en su caso. Tendrá como mínimo el siguiente contenido:

1) Descripción general e identificación del edificio:

a) Localización.
b) Año de construcción.
c) Número de plantas (sótano, semisótano, baja, ático, cubierta...).
d) Número de viviendas y/o locales.
e) Tipología estructural.
f) Instalaciones de las que disponga.

2) Descripción sobre la necesidad de realizar o no las obras de rehabilitación con referencia a los requisitos básicos:

a) Estructura.
b) Envolvente y su evaluación energética: fachadas y huecos, cubiertas y suelos.
c) Instalaciones.
d) Condiciones de accesibilidad.

2. El DICEU es un documento técnico que se realiza para reseñar el estado de conservación del edificio de vivienda unifamiliar, con la finalidad de reseñar la descripción general de edificio, y describir las obras necesarias de rehabilitación.

Artículo 32. *Instrucción del procedimiento de informe de conservación del edificio (ICE).*

1. Para admitir a trámite la solicitud de ICE, se comprobará que al menos el 70 por 100 de las viviendas del edificio se destinan a residencia habitual y permanente. Comprobada la documentación y el cumplimiento de los requisitos, los servicios territoriales competentes en materia de vivienda darán traslado de la solicitud al Colegio profesional con el que se haya convenido el encargo de realización del ICE.

El incumplimiento de la exigencia del destinar el 70% de las viviendas a residencia habitual y permanente, conlleva la no admisión a trámite de la solicitud, y la denegación de la calificación provisional.

2. Los colegios profesionales con los que se haya convenido, asignarán un técnico perteneciente a la bolsa de inspectores del ICE para la realización del mismo. El técnico lo realizará en los términos regulados y convenidos, y dará traslado de los resultados al colegio profesional, que visará el informe y lo remitirá al servicio territorial competente en materia de vivienda.

3. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa en cuanto al contenido del informe, resolverán la validación, concesión y pago de las ayudas, conforme se determine en la orden del conseller competente en materia de vivienda por la que se regula el importe de la subvención de ICE e IPE.

4. El plazo máximo hasta la resolución de validación, concesión y pago de las ayudas relativas al informe es de tres meses, a contar desde la comunicación del encargo al colegio profesional competente.

5. Cuando por causas imputables al promotor de las actuaciones de rehabilitación o a sus beneficiarios no se pueda realizar el ICE o el IPE, se resolverá como informe fallido, imposibilitando el acceso a las actuaciones protegidas de rehabilitación.

Artículo 33. *Informe complementario de inspección y evaluación preliminar de la estructura del edificio (IPE).*

1. Si como consecuencia de la solicitud de ICE se deduce la existencia de riesgo por deterioro en estructuras de hormigón en edificios construidos entre los años 1940 y 1982, se realizará de oficio el informe de inspección y evaluación preliminar de la estructura del edificio (en adelante, IPE). Dicho informe será realizado conforme al documento reconocido DBR 04/06: Guía para la Inspección y Evaluación de estructuras de hormigón en edificios existentes. La solicitud de este segundo informe se entiende realizada, en su caso, en el impreso de solicitud de ICE.

2. En caso de riesgo estructural manifiesto, se señalará dicha circunstancia al solicitar el ICE, con objeto de no retrasar esta inspección, debiéndose realizar ambos informes por el mismo profesional habilitado para su realización.

3. El servicio territorial en materia de vivienda trasladará el encargo del IPE al Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana, el cual designará a un inspector habilitado para la realización del IPE. Realizado el informe por el inspector, dará traslado del mismo al colegio profesional, que a su vez lo remitirá a la unidad responsable en materia de calidad en la edificación de la dirección general competente en materia de vivienda para su validación.

4. La unidad responsable en materia de calidad en la edificación verificará la idoneidad del informe conforme al procedimiento establecido en el documento reconocido DRB 04/06: Guía de inspección y evaluación preliminar de estructuras de hormigón en edificios existentes, y procederá, en su caso, a emitir documento de conformidad del informe.

5. Del IPE quedará constancia en el expediente ICE y en el de rehabilitación.

Artículo 34. *Solicitud de calificación provisional de rehabilitación y documentación.*

1. Cuando proceda la realización de ICE, se deberá presentar junto con la solicitud de calificación provisional la de realización de ICE, acompañada de la documentación del apartado 3.

La documentación del apartado 4, se presentará una vez notificada la resolución de ICE y a la vista de los resultados del mismo. Si se hubiera presentado la documentación del

apartado 4 al inicio del expediente, la validez de dicha documentación estará condicionada a los resultados del ICE.

2. Con carácter general, el promotor de las actuaciones de rehabilitación, junto con solicitud de calificación provisional, deberá acompañar, en su caso, la documentación de los apartados 3 y 4.

3. Documentación de los promotores, y del objeto de rehabilitación:

A) Acreditación de la personalidad y representación:

a) Si el promotor es persona física, acompañará documento nacional de identidad, y número de identificación fiscal de los solicitantes, y/o unidad familiar.

b) Cuando se trate de sociedades con personalidad jurídica, deberá acreditarse la constitución de la sociedad, su inscripción en el Registro Mercantil, aportar el número de código de identificación fiscal correspondiente, y acreditar la persona o personas físicas que la representen.

c) Las comunidades de propietarios y cooperativas aportarán copia del CIF y solicitarán la calificación por medio de los representantes establecidos conforme a la normativa específica de aplicación.

Asimismo, las comunidades de propietarios deberán aportar la relación de propietarios del inmueble, y el número de identificación fiscal de todos los propietarios de las viviendas y locales del edificio, así como la cuota de participación que corresponde a cada piso o local.

En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal constituidos por varios accesos con núcleos de comunicación vertical independientes entre si y se pretenda llevar a cabo las actuaciones de forma independiente, también se requerirá la autorización de la comunidad de propietarios para realizar las obras, salvo que se haya establecido alguna especialidad organizativa de funcionamiento.

La comunidad de propietarios deberá presentar original y fotocopia para su cotejo del acta de la junta de propietarios mediante la cual:

1.º Se acredite la legitimidad jurídica de su representante.

2.º Se autorice la realización de las obras.

3.º Se haga constar que conocen las condiciones para acceder a las medidas del plan de vivienda vigente.

4.º Los propietarios, inquilinos u ocupantes autorizan el acceso de los técnicos inspectores y personal acreditado a todas las dependencias del edificio que son objeto de inspección, para proceder a la realización del ICE, y en su caso, del IPE, así como a aceptar que el pago de los importes de los informes se hará, a través del colegio profesional con el que se haya convenido, al técnico inspector.

Cuando sea necesario se deberán comprometer a contratar a su cargo, los trabajos de muestras y posterior reparación, con los medios y recomendaciones que indique el técnico inspector.

d) Cuando las obras sean promovidas por el arrendatario, deberá aportar:

1.º Autorización del arrendador para realizar las obras.

2.º Original y fotocopia, para su cotejo, del contrato de arrendamiento.

3.º Documento que acredite la ocupación de la vivienda como domicilio habitual.

B) Acreditación de ocupación de la vivienda, que en caso de rehabilitación de edificios se deberá justificar que al menos el 70% de las viviendas del edificio se destina a residencia habitual y permanente de sus usuarios, acreditado bien mediante certificado o volantes de empadronamiento, o mediante Informe de empadronamiento.

C) Acreditación de la titularidad del edificio de viviendas o vivienda, mediante original y fotocopia para su cotejo, de la escritura pública de propiedad del edificio y/o viviendas objeto de la actuación. Dichas escrituras deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Ésta se podrá sustituir por nota simple informativa del Registro de la Propiedad, cuya antigüedad no podrá ser superior a tres meses, tomando como fecha de cómputo la de presentación de la solicitud en el registro administrativo competente, y acreditación de la cuota de participación de los copropietarios, ratificada en junta por unanimidad, en el caso de haber modificaciones en las cuotas de participación originales.

D) Fotografías de las fachadas del edificio y de las partes objeto de rehabilitación.

E) Acreditación de la antigüedad del edificio, o periodo decenal de construcción, cuando no se desprenda de la documentación aportada.

F) Breve descripción de las obras que se pretenden realizar en elementos comunes.

4. Documentación de las actuaciones de rehabilitación:

a) Identificación de las viviendas: número, superficie útil de las viviendas, locales, garajes y anejos que componen el inmueble.

b) Proyecto de ejecución de rehabilitación, de acuerdo con la normativa de ordenación de la edificación aplicable y redactado por técnico competente debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.

Cuando la normativa no exija proyecto de ejecución, se presentará una memoria básica que incluya:

1.º Descripción de las obras.

2.º Documentación gráfica suficiente para identificar las obras.

3.º Presupuesto detallado de la rehabilitación de elementos comunes, agrupando los distintos trabajos en los siguientes capítulos: mejora de la seguridad, mejora de la estanqueidad, mejora de la eficiencia energética, mejora de las instalaciones y mejora de la accesibilidad, de conformidad con los planes de vivienda.

En ambos casos, y cuando se trata de rehabilitación de edificio de vivienda unifamiliar, se deberá acompañar de un documento informativo de la conservación del edificio unifamiliar (DICEU), que tendrá el contenido mínimo que establece el artículo 31 de la presente orden, y será realizado por técnico competente.

c) Contrato o presupuesto desglosado de las obras firmado por el promotor y el contratista, en su caso, conforme a proyecto. Código de identificación fiscal del contratista.

d) Licencia municipal de obras o justificante de su solicitud.

e) Justificante de haber pagado las tasas de vivienda establecidas para este trámite por la legislación de aplicación.

Artículo 35. *Informe de coherencia.*

1. El Informe de coherencia es preceptivo y previo a la calificación provisional de la actuación, y acreditará con carácter general:

Que las obras que se pretenden realizar cumplen las condiciones para su calificación como protegible.

Que dichas obras son coherentes, técnica y constructivamente con el estado del edifico y con las restantes obras que pudieran realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa vigente.

2. No se podrá calificar ninguna actuación de rehabilitación como protegida si carece de informe de coherencia favorable.

Artículo 36. *Concesión de la calificación provisional.*

1. Por el órgano administrativo competente en materia de vivienda se otorgará, si procede, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor y los informes oportunos.

2. La calificación provisional se expedirá en modelo normalizado con los siguientes datos:

1. Los datos identificativos del expediente: localidad, emplazamiento, promotor y signatura del expediente.

2. Número de edificios y viviendas afectados por las actuaciones.

3. Número de locales que participan en la rehabilitación.

4. Superficie total computable a los efectos correspondientes.

5. Año de construcción del edificio, o periodo decenal de construcción.

6. Tipología del edificio.

7. Niveles de intervención en las actuaciones de rehabilitación: elementos comunes, privativos, o vivienda unifamiliar tradicional.

8. Identificación del tipo de actuación de rehabilitación.

9. Área o ámbito de rehabilitación.
10. Coste previsto de las actuaciones.
11. Presupuesto protegido conforme al plan de vivienda vigente.
12. Comunicación provisional de las ayudas que correspondan conforme al plan de vivienda vigente.
13. Plazo de ejecución de las obras.
14. Condiciones singulares que pueda establecer el plan de vivienda vigente.

Artículo 37. *Efectos de la calificación provisional.*

La calificación provisional determina los siguientes efectos:

a) La protección de las actuaciones de rehabilitación que se señalen, conforme a las obras previstas.
b) La determinación del presupuesto protegido de las mismas a los efectos de su consideración como base para la determinación de las ayudas económicas.
c) El reconocimiento con carácter provisional de las ayudas de carácter objetivo que pudieran corresponder de conformidad con el plan de vivienda vigente.
d) Para su constancia a los efectos de acogerse a la financiación cualificada ante la entidad financiera que corresponda, de conformidad con el plan de vivienda vigente.

Artículo 38. *Modificación de la calificación provisional.*

1. Otorgada la calificación provisional, únicamente podrá ser modificada en los siguientes supuestos, previa autorización del servicio territorial competente en materia de vivienda:

a) Los derivados de reformados de proyecto.
b) Los cambios de titularidad.
c) Las prórrogas del plazo de ejecución de obras.
d) Por ampliación del presupuesto protegido aprobado en la calificación provisional de rehabilitación, que deberá ser justificado y por una sola vez, y con anterioridad a la solicitud de la calificación definitiva. Su ampliación estará condicionada por las limitaciones específicas que se establezca en el plan de vivienda vigente.

2. La modificación de la calificación provisional se solicitará por el interesado señalando los motivos de modificación y, en su caso, su acreditación mediante facturas y otros justificantes. El servicio territorial competente en materia de vivienda, mediante resolución motivada, sobre la calificación provisional concedida, emitirá la correspondiente diligencia en la que se hará constar que constituye una modificación de la inicial. En caso de ampliación del presupuesto, se adoptará el nuevo presupuesto protegido que servirá de base de cálculo para las subvenciones, pudiendo ampliarse la cuantía del préstamo que hubiese sido concedido.

Artículo 39. *Plazos para la emisión de la calificación provisional.*

1. Transcurridos dos meses desde la presentación de solicitud de inicio de expediente sin que haya resuelto la Calificación provisional se considerará estimada a todos los efectos.
2. Cuando sea exigible el ICE, el plazo de resolución de la calificación provisional empezará a contar desde la fecha de notificación de la Resolución de validación, concesión y pago de las ayudas al ICE.

Artículo 40. *Plazo de ejecución de las actuaciones de rehabilitación y prórroga.*

1. Resuelta la concesión de la calificación provisional, los promotores de las actuaciones de rehabilitación deberán comunicar el inicio de las obras, y dispondrán de un plazo máximo de 30 meses a contar desde la obtención de la calificación provisional para finalizar las obras y presentar la solicitud de la calificación definitiva.
2. El periodo de ejecución podrá prorrogarse por el órgano competente, a instancia del promotor, mediando justa causa, y hasta un tercio del plazo establecido en el punto anterior.

Artículo 41. *Solicitud de calificación definitiva.*

Concluidas las obras de rehabilitación, se solicitará la calificación definitiva por el promotor de las actuaciones, mediante modelo normalizado acompañado de la siguiente documentación:

a) Copia de la licencia municipal de edificación, si no ha sido aportada con anterioridad al expediente.
b) Certificado final de obra emitido por facultativo competente, en el caso que haya sido preceptiva su intervención, y en el que se recojan la totalidad de las actuaciones y de acuerdo con los criterios establecidos en relación a la actuación.
c) Justificación del gasto realizado mediante facturas debidamente cumplimentadas.

Artículo 42. *Verificación de la ejecución técnica de las obras de rehabilitación.*

1. Para la concesión de la calificación definitiva por obras de rehabilitación en elementos comunes, los técnicos de la consellería competente en materia de vivienda, verificarán, mediante visita a la obra realizada, la ejecución técnica de las obras, a los efectos de comprobar la adecuación de las mismas a las relacionadas en el ICE y al proyecto o memoria sobre la base del cual se concedió la calificación provisional de las actuaciones.
2. Para la concesión de la calificación definitiva por obras de rehabilitación en viviendas, el técnico de la consellería competente en materia de vivienda, en función de las obras realizadas, valorará la oportunidad de verificar las mismas, a los efectos de comprobar la adecuación de las obras a lo previsto en la calificación provisional.
3. La imposibilidad de comprobar la adecuación de las obras realizadas a la obra proyectada, por causa imputable al promotor, es motivo de denegación de la calificación definitiva.

Artículo 43. *Plazo para la resolución administrativa de calificación definitiva.*

La Administración vendrá obligada a dictar resolución administrativa de calificación definitiva en el plazo de tres meses desde su solicitud, transcurrido dicho plazo se entenderá desestimada.

Artículo 44. *Concesión de la calificación definitiva.*

1. El Servicio Territorial competente en materia de vivienda, sobre la base de los informes citados y previo estudio de la documentación aportada, procederá a expedir la calificación definitiva, que contendrá los siguientes datos:

1. Los datos identificativos del expediente: localidad, emplazamiento, promotor y signatura del expediente.
2. Número de edificios y viviendas afectados por las actuaciones.
3. Número de locales que participan en la rehabilitación.
4. Superficie total computable a los efectos correspondientes.
5. Año de construcción del edificio o periodo decenal de construcción.
6. Tipología del edificio.
7. Niveles de intervención en las actuaciones de rehabilitación: elementos comunes, privativos, integral o vivienda unifamiliar tradicional.
8. Identificación del tipo de actuación de rehabilitación.
9. Área o ámbito de rehabilitación.
10. Presupuesto protegido definitivo, conforme al plan de vivienda vigente.
11. Importe de las ayudas económicas conforme al plan de vivienda vigente.
12. Condiciones singulares que pueda establecer el plan de vivienda vigente.

Artículo 45. *Efectos de la calificación definitiva de rehabilitación.*

La concesión de la calificación definitiva comporta los siguientes efectos:

1. Consolidación plena de la protección de las actuaciones a efectos de determinar su presupuesto definitivo y acogerse a las ayudas económicas de carácter objetivo o

personales que corresponda según el plan o normativa de aplicación, así como la posibilidad de iniciar los procedimientos de pago de las ayudas correspondientes.

2. Confirmación o reconocimiento de los beneficios fiscales de aplicación.

3. La calificación definitiva no exonera de responsabilidad a promotores, facultativos, constructores, y restantes agentes de la edificación, por vicios, defectos o incumplimientos constructivos, ni por obras mal ejecutadas. La inspección previa a la concesión de la calificación definitiva, no tiene efecto liberatorio alguno sobre tales extremos.

4. Reconocimiento de subvenciones que correspondan, quedando condicionado su pago a la existencia del crédito presupuestario que les dé cobertura.

Artículo 46. *Procedimiento de inscripción registral.*

1. Cuando en virtud del plan de vivienda vigente sea preceptiva la inscripción registral de la limitación de cesión del inmueble objeto de ayudas, la resolución de calificación definitiva y reconocimiento de las subvenciones junto con el documento normalizado de inscripción registral será el título hábil para proceder a la inscripción registral.

2. Realizada la inscripción registral, el titular de la vivienda o promotor de la rehabilitación lo comunicará a los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, lo que posibilitará el pago efectivo de las ayudas.

Sección segunda. Actuaciones de urbanización y reurbanización en PPRU y ARI

Artículo 47. *Solicitud de calificación de urbanización y/o reurbanización.*

La solicitud se realizará mediante modelo normalizado de calificación de actuaciones de urbanización y/o reurbanización, acompañada de la siguiente documentación:

a) Acreditación de la personalidad y representación jurídica.

b) Proyecto técnico de las obras de urbanización.

c) Documentación gráfica y fotográfica, en soporte papel y digital, del ámbito urbano donde se van a realizar las obras.

d) Certificado del secretario del ayuntamiento mediante el cual se haga constar si se han recibido ayudas de otros organismos.

e) Referencia al programa preferente de rehabilitación urbana (PPRU) o área de rehabilitación integrada (ARI) donde se realice la actuación.

Artículo 48. *Calificación provisional de urbanización y/o reurbanización.*

1. Por el órgano administrativo competente en materia de vivienda se otorgará, si procede, la calificación provisional, teniendo en cuenta la documentación aportada por el promotor, la programación de las actuaciones aprobadas en el ámbito de actuación, y los informes oportunos respecto a la idoneidad y coherencia de las actuaciones.

2. La calificación provisional se expedirá en modelo normalizado con los siguientes datos:

1. La superficie total de la actuación a los efectos correspondientes.

2. Identificación de las obras.

3. Área o ámbito de rehabilitación.

4. Coste previsto de las actuaciones.

5. Presupuesto protegido conforme al plan de vivienda vigente.

6. Comunicación provisional de las ayudas que correspondan conforme al plan de vivienda vigente.

7. Plazo de ejecución de las obras.

8. Condiciones singulares que pueda establecer el plan de vivienda vigente.

Artículo 49. *Solicitud de calificación definitiva de urbanización y/o reurbanización.*

Concluidas las obras de rehabilitación, se solicitará la calificación definitiva por el promotor de las actuaciones, mediante modelo normalizado acompañado de la siguiente documentación:

a) Certificado final de obra emitido por facultativo competente, y en el que se recojan la totalidad de las actuaciones, conforme a los criterios establecidos en relación a la actuación.

b) Justificación del gasto realizado mediante facturas debidamente cumplimentadas.

c) Documentación fotográfica de las obras realizadas, en soporte papel y digital.

Artículo 50. *Concesión calificación definitiva.*

1. El servicio territorial competente en materia de vivienda, sobre la base de los informes citados y previo estudio de la documentación aportada, procederá a expedir la calificación definitiva, que contendrá los siguientes datos:

1. Los datos identificativos del expediente: localidad, emplazamiento, promotor y signatura del expediente.
2. La superficie total de la actuación a los efectos correspondientes.
3. Identificación de las obras.
4. Presupuesto protegido definitivo conforme al plan de vivienda vigente.
5. Condiciones singulares que pueda establecer el plan de vivienda vigente.

Artículo 51. *Plazo Resolución calificaciones.*

La Administración resolverá la solicitud de calificación en el plazo de seis meses desde la fecha de solicitud, transcurrido dicho plazo se entenderá desestimada.

CAPÍTULO II

Financiación de las actuaciones

Sección primera. Financiación de la rehabilitación de edificios y viviendas

Artículo 52. *Solicitud de financiación cualificada para rehabilitación de elementos comunes.*

1. En actuaciones de rehabilitación de elementos comunes de edificios, la solicitud de ayudas económicas objetivas y correspondientes a la comunidad de propietarios está integrada en la solicitud de calificación provisional.

2. Con carácter específico y cuando intervenga promotor subsidiario o ente gestor, se deberá aportar acta de la junta de propietarios mediante la cual se ceda el derecho a percibir las ayudas económicas a favor del promotor subsidiario. Con carácter general se atenderá a lo regulado mediante la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

3. En la solicitud constará expresamente la autorización para que la Dirección General competente en materia de vivienda, o sus servicios territoriales, recaben de la Agencia Tributaria u otras administraciones y registros públicos los informes o certificaciones necesarias en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión de las ayudas.

4. Las solicitudes de ayudas personales complementarias a las objetivas, se presentarán mediante modelo normalizado de reconocimiento de subvenciones acompañado de la documentación del artículo 53 y 55.2 y 3, desde la solicitud de calificación provisional presentada por la comunidad de propietarios hasta la fecha de solicitud de calificación definitiva. Su tramitación es independiente, pero vinculada al expediente de elementos comunes.

Artículo 53. *Solicitud de financiación cualificada para rehabilitación de vivienda.*

1. En actuaciones de rehabilitación de elementos privativos, la solicitud de ayudas está integrada en la solicitud de calificación provisional, acompañada de la siguiente documentación:

a) Original y fotocopia, para su cotejo, del documento nacional de identidad.

b) Documentación que justifique los ingresos, en los términos dispuestos en el artículo 5.2 de la presente orden. Con carácter general se aportará el modelo normalizado correspondiente, acompañando original y fotocopia para su cotejo, de la declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas del último ejercicio fiscal vencido, o

justificación de los ingresos en los medios comunes establecidos en el citado modelo normalizado.

c) Declaración responsable en modelo normalizado, debidamente suscrito por el solicitante, que será exigible para todas las actuaciones de rehabilitación con destino a uso propio, y que hará referencia a los siguientes extremos:

1.º Compromiso de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente en el plazo de 5 años a contar desde la calificación definitiva.

2.º Compromiso de que el titular de la vivienda objeto de ayudas no transmitirá inter vivos por ningún título la vivienda objeto de las ayudas, en el plazo de 10 años desde la fecha de la calificación definitiva del expediente de rehabilitación sin reintegrar la totalidad de las ayudas recibidas incrementadas con los intereses legales desde el momento de su percepción.

2. En la solicitud constará expresamente la autorización para que la dirección general competente en materia de vivienda, o sus servicios territoriales, recaben de la Agencia Tributaria u otras administraciones y registros públicos los informes o certificaciones necesarias en orden a la justificación de los extremos requeridos para la concesión de las ayudas.

Artículo 54. *Resolución de financiación cualificada.*

1. La resolución de financiación cualificada es la comunicación con carácter provisional de la cuantía de las ayudas que corresponda conforme al plan de vivienda vigente, quedando condicionada al cumplimiento efectivo de los requisitos previstos en el plan.

2. La resolución de la financiación cualificada en expedientes de rehabilitación de elementos comunes se realizará con carácter general junto con la calificación provisional de las actuaciones. Transcurrido el plazo de dos meses desde la presentación de solicitud en el registro del órgano competente sin que se haya comunicado la financiación cualificada se entenderá desestimada. Cuando sea exigible el ICE, el plazo de resolución de la financiación cualificada empezará a contar desde la fecha de notificación de la resolución de validación, concesión y pago de las ayudas.

3. La financiación cualificada personal por vivienda se resolverá en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de solicitud, transcurrido dicho plazo sin que medie resolución se entenderá desestimada, con independencia de la resolución de calificación de las actuaciones.

Artículo 55. *Documentación para el reconocimiento de las subvenciones.*

1. La solicitud de reconocimiento de las subvenciones objetivas está integrada en la solicitud de calificación definitiva, debiendo acompañar los datos bancarios en modelo normalizado (mantenimiento de terceros), para el ingreso de la subvención.

Las comunidades de propietarios aportarán el impreso de datos bancarios suscrito por el representante autorizado. Si las obras son ejecutadas por promotor subsidiario, se aportará la acreditación del acuerdo de la comunidad donde se indiquen los datos bancarios donde debe efectuarse el ingreso de las subvenciones.

2. En caso de solicitud de ayudas personales por vivienda se aportarán los datos bancarios donde debe efectuarse el ingreso de las subvenciones, y certificado de empadronamiento en la vivienda objeto de la financiación cualificada.

3. En cualquier caso, tanto para las ayudas a la comunidad de propietarios como las personales en su caso, se deberá estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales estar al corriente de las obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social. El impreso de solicitud implicará la autorización para que la dirección general y los servicios territoriales competentes en materia de vivienda recaben de la Agencia Tributaria y otras administraciones y registros públicos los informes o certificados necesarios en orden a la justificación de la citada obligación. No obstante, el solicitante podrá denegar expresamente el consentimiento, debiendo aportar entonces la certificación respecto a las obligaciones fiscales y con la Tesorería General de la Seguridad Social, en su caso.

Artículo 56. *Plazos para reconocimiento de subvenciones.*

1. La resolución del reconocimiento de subvenciones objetivas por rehabilitación de elementos comunes de edificio se realizará con carácter general junto con la calificación definitiva de las actuaciones. El plazo de resolución será de tres meses a contar desde la fecha de solicitud, transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado resolución, se entenderá desestimada.

2. La resolución del reconocimiento de subvenciones personales se realizará en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado resolución, se entenderá desestimada.

Cuando se trate de reconocimiento de subvenciones personales por rehabilitación de elementos comunes, en el plazo de seis meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, y con posterioridad a la concesión de la calificación provisional, se informará con carácter provisional de las ayudas correspondientes. Una vez resuelta la calificación definitiva del expediente de rehabilitación al que está vinculado, se resolverá las subvenciones personales.

Artículo 57. *Solicitud de préstamo ante la entidad de crédito.*

1. A los efectos de determinar las condiciones del préstamo convenido se estará al presupuesto protegido previsto en la calificación provisional.

2. Las solicitudes de los préstamos cualificados, con o sin subsidiación, se formularán directamente ante las entidades financieras, con anterioridad a la solicitud de la calificación definitiva.

Artículo 58. *Resolución de reconocimiento de subvenciones.*

1. El importe y pago de las ayudas económicas será conforme corresponda al plan de vivienda vigente, y queda condicionado a la existencia del crédito presupuestario que les dé cobertura.

2. Las resoluciones de reconocimiento de los requisitos para la percepción de las subvenciones tendrán carácter de documento público administrativo a efectos de avalar el anticipo de las mismas, de conformidad con los criterios que se acuerden con las entidades de crédito.

Artículo 59. *Pago de las subvenciones.*

1. Concedida la calificación definitiva y el reconocimiento de las subvenciones, se procederá al pago de las subvenciones reconocidas. Cuando proceda la inscripción registral de la limitación de cesión y transmisión, el pago de las ayudas estará condicionado a la acreditación de tal limitación.

2. En el caso de las subvenciones objetivas a las comunidades de propietarios, se realizará un pago único a favor de ésta y en las condiciones legalmente establecidas.

3. En el caso de obras de rehabilitación llevadas a cabo por ayuntamiento, ente gestor o promotor subsidiario, se podrá resolver el pago de las subvenciones correspondientes por un pago único o en pagos fraccionados si fuera el caso, a la citada entidad, previo consentimiento de los beneficiarios, y de conformidad con lo previsto por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

Cuando se resuelva por parte de la dirección general competente en materia de vivienda, y siempre que se acuerde un calendario de pagos de las ayudas en función de la obra realmente ejecutada, se realizará el pago fraccionado de las ayudas, debiendo presentar la siguiente documentación:

a) Certificaciones de obra.

b) Informe técnico expedido por la dirección facultativa de las obras sobre el estado de ejecución de las mismas, así como de los costes de las unidades de obra ejecutadas hasta la fecha de su emisión.

c) Documentación gráfica y fotográfica suficiente, en soporte papel y digital.

d) Modelo oficial de mantenimiento de terceros debidamente cumplimentado.

El importe y pago de las ayudas económicas será conforme al plan de vivienda vigente, y queda condicionado a la existencia de crédito presupuestario que le dé cobertura. El pago final se librará tras la calificación definitiva de la actuación.

Sección segunda. Financiación de las actuaciones de reurbanización y urbanización en PPRU y ARI

Artículo 60. *Solicitud y resolución de financiación.*

1. La solicitud de ayudas a la realización de obras de urbanización y/o reurbanización está integrada en la solicitud de Calificación provisional.

2. La Administración resolverá la financiación de las actuaciones en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de solicitud, transcurrido dicho plazo se entenderá desestimada.

Artículo 61. *Solicitud y resolución de reconocimiento de subvenciones.*

1. La solicitud de reconocimiento de las subvenciones objetivas esta integrada en la solicitud de calificación definitiva, debiendo acompañar los datos bancarios en modelo normalizado (mantenimiento de terceros).

2. La resolución de reconocimiento de subvenciones se realizará junto con la calificación definitiva. La Administración resolverá la financiación de las actuaciones en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de solicitud, transcurrido dicho plazo se entenderá desestimada.

3. El pago de las subvenciones reconocidas será conforme al artículo 59.3.

Sección tercera. Financiación de rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler

Artículo 62. *Solicitud de ayudas para acondicionamiento de vivienda destinada a alquiler.*

El procedimiento se iniciará a solicitud de persona interesada mediante impreso normalizado acompañado de la siguiente documentación:

1. Documento nacional de identidad de la parte solicitante.

2. Acreditación de la titularidad de la vivienda, mediante original y fotocopia para su cotejo, de la escritura pública de propiedad de la vivienda objeto de la rehabilitación, inscrita en el Registro de la Propiedad. Ésta se podrá sustituir por nota simple informativa del citado registro, cuya antigüedad no podrá ser superior a tres meses, tomando como fecha de cómputo la de presentación de la solicitud en el registro administrativo competente.

3. Certificación de la Agencia Estatal de la administración Tributaria de estar al corriente de las obligaciones fiscales y, en el supuesto de que los beneficiarios obtengan rendimientos procedentes de actividades empresariales o profesionales, además justificación del cumplimiento de sus obligaciones con la Tesorería General de la Seguridad Social, salvo lo dispuesto en la disposición adicional tercera.

4. Contrato de arrendamiento, que tendrá una duración mínima de una año prorrogable automáticamente a 5 años, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos, en las condiciones de precio fijadas para la viviendas protegidas de régimen general a 25 años, en el que ha de figurar la referencia catastral, y acreditación de haber depositado la fianza de conformidad con la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunidad Valenciana.

El contrato de arrendamiento puede ser suplido, en su caso, con la presentación del alta de la vivienda en la Agencia Valenciana del Alquiler.

5. Acreditación de la realización de obras para la mejora de las condiciones de habitabilidad, instalaciones y/o accesibilidad, siempre que se hayan realizado en los doce últimos doce meses antes de la solicitud, mediante facturas del coste de las obras de acondicionamiento, desglosada por unidades de obra, mediciones y precios unitarios, que deberá alcanzar un mínimo de 6.000 euros. Se aportarán fotografías de los elementos que

hayan sido objeto de las obras, del estado inicial y estado final, salvo lo dispuesto en la disposición transitoria.

6. Licencia municipal de obras, cuando proceda.

7. Acreditación de una antigüedad mínima de la vivienda de 15 años, si no consta en el resto de la documentación aportada.

8. Fotografía de la fachada de edificio.

9. Hoja de datos bancarios en modelo normalizado, acompañada de la acreditación de la titularidad de la cuenta, bien sea por medio de fotocopia compulsada de la libreta de ahorros o por certificado de la propia entidad bancaria en el propio impreso

10. Últimos recibos de agua y luz, o licencia municipal de ocupación.

11. En caso de aportar contrato de arrendamiento, Declaración responsable en modelo normalizado mediante la cual el arrendador:

a) Se compromete a mantener arrendada la vivienda objeto de rehabilitación por un período mínimo de cinco años.

b) Declara la no existencia de relación de parentesco con ningún miembro de la unidad familiar o unidad arrendataria, por vínculo de matrimonio o relación estable análoga, por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado.

Artículo 63. *Plazo de presentación y de resolución.*

1. El plazo para presentación de la solicitud es de 4 meses desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento o alta en la Agencia Valenciana de Alquiler.

2. Transcurridos seis meses desde la presentación de solicitud sin que haya resuelto la Concesión de las ayudas se entenderá desestimada a todos los efectos.

Artículo 64. *Reconocimiento de la subvención.*

1. Los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa y la documentación presentada, resolverá el reconocimiento de la subvención.

2. Con carácter previo a la resolución, los servicios territoriales podrán inspeccionar la vivienda a fin de comprobar las obras de rehabilitación efectivamente realizadas y el estado final de la vivienda.

3. El importe y pago de las ayudas económicas será conforme corresponda al plan de vivienda vigente, y queda condicionado a la existencia del crédito presupuestario que les dé cobertura.

4. En caso de vivienda dada de alta a la Agencia Valenciana de Alquiler, se dará traslado de una copia de la resolución al citado organismo, a efectos del seguimiento de la misma.

CAPÍTULO III

Plan intervención rehabilitadora

Artículo 65. *Iniciación y ordenación del procedimiento del plan de intervención rehabilitadora.*

1. Con el objeto de establecer la programación de las actuaciones de rehabilitación en un conjunto de edificios se realizará el plan de intervención rehabilitadora (en adelante PIR), que deberá atender al contenido señalado en el artículo 66.

Cuando concurran circunstancias especiales relativas a las características de las actuaciones de rehabilitación, y en especial las referidas a grupos de viviendas de rehabilitación preferente, la dirección general competente en materia de vivienda podrá requerir el PIR.

2. Se podrán solicitar informes al ayuntamiento donde se encuentre ubicado el inmueble o inmuebles a los que se limite la intervención.

Artículo 66. *Contenido del plan de intervención rehabilitadora.*

Con carácter general, el plan de intervención rehabilitadora contendrá la documentación que a continuación se relaciona.

a) Relación de las fases en las que se van a realizar las obras de rehabilitación y/o reurbanización, y para cada una de ellas, su identificación, el número de edificios y viviendas afectados, el coste previsto de los trabajos a realizar, la programación de las actuaciones con la fecha prevista de solicitud de calificación provisional y la fecha prevista de calificación definitiva de cada fase, en su caso.

b) Información gráfica que ayude a la identificación y localización de los edificios afectados por cada una de las mencionadas fases.

Artículo 67. *Aprobación del plan de intervención rehabilitadora.*

1. Mediante resolución de la dirección general competente en materia de vivienda, y en las condiciones que se establezca se aprobará el plan de intervención rehabilitadora.

2. La aprobación del plan de intervención rehabilitadora posibilitará el otorgamiento de la calificación provisional de las actuaciones contempladas en el mismo.

CAPÍTULO IV

Declaración de área de rehabilitación integral y renovación urbana

Sección primera. Áreas de rehabilitación integral

Artículo 68. *Procedimiento y declaración de áreas de rehabilitación integral (ARIS).*

1. Será necesario solicitar la declaración de área de rehabilitación de forma expresa, mediante escrito de solicitud firmado por el alcalde del ayuntamiento respectivo o ente-gestor designado por éste, dirigido a la dirección general competente en materia de vivienda, en el que conste el tipo de área que se pretenda declarar.

2. La solicitud deberá ir acompañada de:

a) Certificación expedida en forma legal por el secretario municipal del acuerdo del pleno del ayuntamiento aprobando la solicitud y documentación correspondiente, así como en su caso, de la autorización conferida al alcalde para aceptar en nombre de aquel la resolución que recaiga. Esta deberá ir diligenciada de aprobación por dicho órgano, por parte del citado funcionario.

b) Memoria justificativa de los aspectos de interés social, histórico, urbanístico, arquitectónico o ambiental por la que se propone declarar el área. Esta memoria incluirá asimismo un diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación de conformidad con el artículo 48.4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

c) Programa de acciones integradas coherente con los objetivos enumerados en el diagnóstico que especifique, de manera pormenorizada:

1.º Descripción detallada de las actuaciones de reurbanización de espacios públicos y de rehabilitación de edificios a realizar en el área, indicando el número de edificios y viviendas afectadas.

2.º Fases de la actuación especificando, para cada una de ellas, el número de edificios y viviendas a rehabilitar, los espacios públicos a reurbanizar, el coste previsto de los trabajos de rehabilitación, urbanización y/o reurbanización, y equipos de gestión, así como su programación en el tiempo.

3.º Detalle de los instrumentos de desarrollo de planeamiento y gestión urbanística aplicables.

4.º Documentación gráfica que detalle de manera suficiente las principales determinaciones de los puntos anteriores

5.º Instituciones públicas y privadas implicadas.

6.º Compromisos para la puesta en marcha, desarrollo y seguimiento de la actuación

3. Respecto a la estructura formal de la documentación señalada, se presentará dos originales firmados, en soporte papel, formato UNE DIN A4, unidos los documentos impresos por un encarpetado que permita su archivo, y copia de toda la documentación en soporte digital.

4. A la vista de la documentación aportada, la dirección general emitirá resolución previa de declaración del ámbito propuesto como área de rehabilitación.

5. Esta resolución previa supone únicamente un reconocimiento por parte de la dirección general competente en materia de vivienda de que la actuación propuesta se adecua documentalmente a los supuestos previstos en la normativa correspondiente, no implicando el acceso a la financiación recogida en el plan de vivienda vigente, que está condicionado a la formalización del acuerdo correspondiente en la comisión bilateral con el Ministerio de Vivienda para la declaración del área de rehabilitación.

6. El promotor, una vez le haya sido comunicada la formalización del convenio o acuerdo, deberá colocar en un lugar visible el cartel informativo y placa identificativa de la declaración de área de rehabilitación.

Artículo 69. *Pago de las ayudas en área de rehabilitación integral.*

1. Cuando se realicen actuaciones aisladas en ARIS, promovidas por comunidades de propietarios, propietarios o ente gestor, el procedimiento de calificación y resolución de financiación, será el establecido con carácter general para ayudas objetivas y subjetivas previsto en la sección primera del capítulo II.

2. Cuando se realicen actuaciones de rehabilitación en ARIS, a través de ayuntamiento o ente-gestor designado por éste, los pagos se fraccionarán en función del desarrollo y justificación de las actuaciones, y en las condiciones que se acuerden o convengan con el ministerio competente en materia de vivienda. Para tramitar el pago correspondiente, el promotor de la actuación aportará la documentación que a continuación se relaciona, sin perjuicio de la que se pueda requerir en su caso:

a) Certificaciones de obra.

b) Informe técnico expedido por la dirección facultativa de las obras sobre el estado de ejecución de las mismas, así como de los costes de las unidades de obra ejecutadas hasta la fecha de su emisión.

c) Documentación gráfica y fotográfica suficiente, en soporte papel y digital.

d) Acreditación de los gastos realizados en cuanto a gestión.

e) Modelo oficial de mantenimiento de terceros debidamente cumplimentado.

Las justificaciones para el abono de las ayudas se presentarán a la dirección general competente en materia de vivienda, a efectos de tramitación y previo informe técnico, la emisión de la correspondiente resolución de pago.

3. Cuando proceda el apartado 2, el abono de las ayudas se realizará directamente al ayuntamiento o ente gestor del área de rehabilitación.

Sección segunda. Áreas de renovación urbana

Artículo 70. *Inicio del procedimiento y declaración de área de renovación urbana (ARUS).*

1. El procedimiento se inicia a solicitud de ayuntamiento o ente gestor, público o privado, mediante escrito dirigido a la Dirección General competente en materia de vivienda, acompañado de la documentación del artículo 71.

2. Efectuada la solicitud, la dirección general competente en materia de vivienda comprobará la documentación y cumplimiento de los requisitos y, a la vista del correspondiente informe de las actuaciones, procederá a declarar mediante resolución previa el área de renovación urbana.

3. La declaración previa de área de renovación urbana supone únicamente un reconocimiento por parte de la dirección general competente en materia de vivienda de que la actuación propuesta se adecua documentalmente a los supuestos previstos en la normativa correspondiente, no implicando el acceso a la financiación recogida en el plan de vivienda vigente hasta que se formalice acuerdo o convenio con el Ministerio de Vivienda referido a la actuación.

4. El promotor, una vez le haya sido comunicada la formalización del convenio o acuerdo, deberá colocar en un lugar visible el cartel informativo y placa identificativa de la declaración de área de renovación.

Artículo 71. *Documentación necesaria para la declaración de área de renovación urbana.*

Junto con la solicitud de declaración área de renovación urbana se deberá acompañar siguiente documentación:

1. Cuantos documentos acrediten de manera suficiente la personalidad jurídica del promotor o ente gestor de la actuación.
2. Acuerdo del ayuntamiento pleno donde se solicite el ARU.
3. Delimitación geográfica del área a declarar, sobre un plano parcelario a escala adecuada y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.
4. Memoria-programa de la actuación cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del área a declarar, sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta memoria incluirá asimismo un Diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación
b) Programa de acciones integradas coherente con los objetivos enumerados en el diagnóstico que especifique, de manera pormenorizada:

1.º Instituciones públicas y privadas implicadas.
2.º Compromisos para la puesta en marcha, desarrollo y seguimiento de la actuación.
3.º Descripción detallada de las actuaciones a realizar en el área.
4.º Detalle de los instrumentos de desarrollo de planeamiento y gestión urbanística aplicables.
5.º Cuadro de superficies totales y parciales de suelo, edificabilidades máximas permitidas y programadas de cada uno de los usos previstos, porcentaje de edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas respecto de la edificabilidad residencial permitida, número total de viviendas a realojar, sustituir, y a construir como libres o protegidas, especificando en éstas últimas el régimen de venta o alquiler o régimen especial.
6.º Fases de la actuación especificando, para cada una de ellas el número de viviendas libres y protegidas a construir.
7.º Documentación gráfica que detalle de manera suficiente las principales determinaciones de los puntos anteriores.

c) Presupuesto protegido total y de cada una de las fases previstas, que incluya los costes de la rehabilitación de edificios y viviendas, de la reurbanización de espacios públicos, de los equipos técnicos de gestión y de los realojos temporales.
d) Estimación de subvenciones del Ministerio de Vivienda y la Generalitat Valenciana.
e) Aportación económica de cada una de las instituciones u organismos participantes desglosando la referida a la rehabilitación de edificios y viviendas, a la reurbanización, a los equipos técnicos de gestión y a los realojos temporales.
Detalle de las anualidades previstas e importes correspondientes a cada una de ellas.
Justificación de la viabilidad financiera de la actuación.
f) Plan de realojo temporal y de retorno, cuando legalmente corresponda, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y medidas sociales complementarias

5. Respecto a la estructura formal de la documentación señalada, se presentará dos originales firmados, en soporte papel, formato UNE DIN A4, unidos los documentos impresos por un encarpetado que permita su archivo, y copia de toda la documentación en soporte digital.

Artículo 72. *Pago de las ayudas en áreas de renovación urbana.*

1. Comprobado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente y firmado el acuerdo o convenio con el ministerio competente en materia de vivienda, la dirección general competente en materia de vivienda resolverá a favor del solicitante el pago de la ayuda, en función del porcentaje de obra ejecutada o cualquier otra circunstancia adicional determinada en el plan de vivienda vigente.

2. Los pagos se fraccionarán en función del desarrollo y justificación de las actuaciones. Por lo tanto, a efectos de tramitar el pago correspondiente, el promotor de la actuación aportará la documentación que a continuación se relaciona, sin perjuicio de la que se pueda requerir en su caso:

a) Certificaciones de obra.

b) Informe técnico expedido por la dirección facultativa de las obras sobre el estado de ejecución de las mismas, así como de los costes de las unidades de obra ejecutadas hasta la fecha de su emisión.

c) Documentación gráfica y fotográfica suficiente, en soporte papel y digital.

d) Acreditación de los gastos realizados en cuanto a gestión.

e) Modelo oficial de mantenimiento de terceros debidamente cumplimentado.

3. Las justificaciones para el abono de las ayudas se presentarán a la dirección general competente en materia de vivienda, a efectos de tramitación y previo informe técnico, la emisión de la correspondiente resolución de pago.

4. El abono de las ayudas se realizará directamente al ayuntamiento o ente gestor del área de rehabilitación.

CAPÍTULO V

Otras actuaciones en ámbitos de rehabilitación

Artículo 73. *Programas preferentes de rehabilitación urbana (PPRU).*

1. El ayuntamiento solicitará a la dirección general competente en materia de vivienda la aprobación de un programa preferente de rehabilitación urbana, (en adelante PPRU), y ésta a la vista de la documentación presentada, podrá aprobar el PPRU presentado.

2. Se deberá aportar la documentación recogida en el artículo 25 del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell. La memoria-programa debe contener:

a) Identificación del solicitante, programa, localidad y provincia.

b) Delimitación geográfica del ámbito de actuación:

1.º Plano general del ámbito propuesto con el nivel suficiente de detalle para concretar las actuaciones y en soporte informático.

2.º Plano del municipio delimitando el ámbito a declarar.

c) Descripción del ámbito de actuación:

1.º Descripción general: descripción de aspectos de interés social, histórico, urbanístico, arquitectónicos o ambientales por los que el ámbito considerado se propone.

2.º Número de viviendas afectadas.

3.º Número de edificios.

4.º Nivel de uso de las viviendas como residencia habitual y permanente.

5.º Edad media de los edificios.

6.º Estado de conservación de los edificios.

7.º Fotografías del ámbito propuesto, en soporte papel y digital.

d) Actuaciones propuestas:

1.º Descripción, coste y programación de las actuaciones municipales en espacios públicos.

2.º Descripción, coste y programación de las actuaciones de rehabilitación previstas de iniciativa privada, que como mínimo afectará a un 40% de las viviendas incluidas en el ámbito de actuación.

e) Medidas para asegurar la efectiva ejecución de las actuaciones propuestas en edificios de viviendas de carácter privado y en obras de urbanización y reurbanización:

1.º Reguladoras: adecuación del planeamiento urbanístico a los fines que se persiguen.
2.º De gestión: acuerdos suscritos con los propietarios de las viviendas sobre las que se prevé actuar en el ámbito del programa, representando estos un mínimo del 40% del total de los incluidos en dicho ámbito.
3.º Económicas: ayudas municipales, subvenciones o bonificaciones en impuestos o tasas relativos a las actuaciones a realizar, así como documentación suficiente que justifique la previsión presupuestaria de las obras en las que participe.

3. Se deberá presentar dos originales firmados de la memoria-programa, en soporte papel, formato UNE DIN A4, unidos los documentos impresos por un encarpetado que permita su archivo, y copia de toda la documentación en soporte digital.

Artículo 74. *Resolución y pago de las ayudas en programa preferente de rehabilitación urbana.*

1. La dirección general competente en materia de vivienda, previo estudio de la documentación y de informe técnico, resolverá la aprobación de programa preferente de rehabilitación urbana.
2. Las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, y de urbanización y reurbanización programadas mediante el PPRU, se resolverán conforme a lo previsto en la sección primera del capítulo II.
3. Comunicada al promotor la aprobación de PPRU deberá colocar en un lugar visible el cartel informativo y placa identificativa del mismo.

Artículo 75. *Conjuntos históricos declarados bien de interés cultural y entorno de inmuebles declarados.*

Los entornos de inmuebles declarados bien de interés cultural y los conjuntos históricos declarados bien de interés cultural que dispongan de plan especial de protección de conformidad con lo establecido con la legislación de protección del patrimonio, podrán acogerse a las ayudas establecidas para los PPRU en el plan de vivienda vigente, siempre que se comunique a la dirección general competente en materia de vivienda y se adjunte plano de delimitación afectado, debiendo acreditar por el ayuntamiento correspondiente la inclusión de los edificios de viviendas en dichos ámbitos.

Artículo 76. *Grupos de viviendas de rehabilitación preferente.*

1. La dirección general competente en materia de vivienda resolverá la declaración de grupo de viviendas de rehabilitación preferente (en adelante GVRP), previa solicitud por parte de un organismo gestor público, o por el ayuntamiento, acompañada de memoria-programa que contemple:

a) Identificación del solicitante, del programa, localidad y provincia.
b) Delimitación geográfica del ámbito de actuación:

1.º Plano general del ámbito propuesto a escala 1:2000 y en soporte informático.
2.º Plano del municipio delimitando el ámbito a declarar.

c) Características físicas del ámbito de actuación:

1.º Descripción general: descripción de aspectos de interés económico, social, urbanístico, o arquitectónicos por los que el ámbito considerado se propone.
2.º Número de edificios.
3.º Número de viviendas.
4.º Edad media de los edificios.
5.º Características constructivas de los edificios.
6.º Estado de conservación de los edificios. Patologías observadas.
7.º Planos generales de los edificios.
8.º Fotografías del ámbito propuesto, en soporte papel y digital.

d) Características sociológicas del ámbito propuesto:

1.º número de residentes.
2.º nivel de ocupación de las viviendas.
3.º características sociológicas de los residentes, deberá constar: edad media del cabeza de familia, número de miembros de la unidad familiar, régimen de tenencia de las viviendas, nivel medio de ingresos familiares, procedencia de los ingresos, nivel de instrucción de los residentes, nivel laboral de los residentes.

e) Actuaciones de rehabilitación de edificios:

1.º Relación de trabajos a realizar.
2.º Coste previsto.

f) Plan de intervención rehabilitadora, en su caso.
g) Acta de la junta de la comunidad de propietarios mediante la cual se acepte la designación del ente-gestor de la actuación, así como el resto de condiciones reguladas en esta orden, en el reglamento de rehabilitación y en el plan de vivienda vigente.

2. Se deberá presentar dos originales firmados de la memoria-programa, en soporte papel, formato UNE DIN A4, unidos los documentos impresos por un encarpetado que permita su archivo, y copia de toda la documentación en soporte digital.

Artículo 77. *Resolución y pago de las ayudas en grupo de viviendas de rehabilitación preferente.*

1. La dirección general competente en materia de vivienda, vista la documentación y el informe técnico, resolverá la declaración de grupo de viviendas de rehabilitación preferente.
2. Las actuaciones de rehabilitación previstas en la declaración de grupos de vivienda de rehabilitación preferente se resolverán conforme al sistema previsto en la sección primera del capítulo II.
3. Comunicada al promotor la aprobación de GVRP deberá colocar en un lugar visible el cartel informativo y placa identificativa del mismo.

TÍTULO X

Suelo

Artículo 78. *Ordenación del procedimiento para la tramitación de la calificación de las actuaciones protegidas de suelo.*

El procedimiento se iniciará a solicitud del promotor de la actuación mediante modelo normalizado acompañado de la documentación a que se refiere el artículo 79 de la presente orden.
En aras a poder garantizar la financiación de las actuaciones protegidas de suelo en el marco de las previsiones del plan de vivienda vigente (2009-2012), se establece:

1. Una fase de resolución previa de la actuación.

En la situación prevista por el Decreto-Ley 1/2008 respecto a las áreas residenciales prioritarias, la resolución previa relativa a la actuación de urbanización prevista tendrá los efectos de adecuarse a los requisitos establecidos siempre que el porcentaje de edificabilidad residencial destinada a la construcción de viviendas de protección pública sea superior al 50 por ciento en suelo urbanizable.
En aquéllos casos en los cuales la edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas supere el 75 por ciento del total supondrá el reconocimiento como área de urbanización prioritaria de suelo.
Esta resolución previa será condición previa y necesaria en su caso para formalizar el correspondiente acuerdo con el Ministerio de Vivienda, bien como actuación no prioritaria de suelo o para la formalización mediante convenio de comisión bilateral en el caso de áreas de urbanización prioritarias. Para ello deberá aportar la documentación señalada en el artículo

79, que posibilite formalizar los acuerdos, y proceder a la concesión de la Calificación Provisional en las condiciones establecidas.

Será criterio preferente de selección que la actuación esté incluida en un programa plurianual aprobado destinado a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública, de acuerdo al Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.

La dirección general competente en materia de vivienda solicitará informe al ayuntamiento del municipio en el cual se ubique la actuación sobre la situación urbanística actual del ámbito referido, así como de la reserva de vivienda protegida que, de acuerdo al planeamiento vigente, corresponda en su caso.

2. Una vez formalizado el acuerdo mediante convenio de comisión bilateral en el caso de áreas de urbanización prioritarias, y la resolución que en su caso determine el Ministerio de Vivienda en el caso de áreas no prioritarias, se procederá a la concesión por parte de la dirección general competente en materia de vivienda, de la calificación provisional de la actuación de suelo. En la calificación provisional constarán las ayudas económicas correspondientes a la actuación, se recogerán las condiciones para el abono de las correspondientes subvenciones, atendiendo al grado de desarrollo y justificación de la inversión, en función de las disponibilidades presupuestarias, así como de las determinaciones establecidas en los respectivos acuerdos.

La dirección general competente en materia de vivienda remitirá al ayuntamiento del municipio copia de la calificación provisional de actuación protegida de suelo.

3. Para proceder al abono de las subvenciones se deberá aportar la documentación correspondiente que se señala en el al artículo 81 de esta orden.

4. Terminadas las obras de urbanización, se concederá la calificación definitiva de la actuación de suelo, previa presentación de la documentación requerida en el artículo 80 de esta orden, que permitirá proceder a la liquidación definitiva de las subvenciones de conformidad con los acuerdos adoptados con el Ministerio de Vivienda.

Artículo 79. *Documentación necesaria para la calificación de la actuación de suelo.*

El procedimiento se iniciará a solicitud del promotor de la actuación, mediante la presentación del modelo de solicitud normalizado, acompañado de la documentación que se relaciona:

1. Datos identificativos del promotor:

a) CIF del solicitante.
b) NIF de su representante.
c) Escrituras de constitución de la entidad promotora de la actuación.

2. Documentación que faculta para ejecutar la urbanización:

a) En el caso de programas de actuación integrada, acreditación suficiente de la condición de agente urbanizador.

b) En actuaciones protegidas de suelo que incluyan la adquisición onerosa de suelo, copias compulsadas del título jurídico de compraventa u opción de compra.

3. Memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística de la actuación.

La memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto es el documento que contiene las determinaciones y parámetros necesarios para estudiar la viabilidad de la propuesta. Estará suscrita por el promotor y el técnico responsable de su redacción.

El contenido mínimo de la memoria urbanística será:

A. Respecto al planeamiento y gestión:

a) Identificación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, con sus fechas de aprobación definitiva y/o estado de su tramitación, que le afectan.

b) Clasificación y calificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas aplicables tanto de la ordenación general como detallada, que condicionen el aprovechamiento y la utilización del terreno, en especial las referidas a las posibilidades de urbanización y edificación (cesiones obligatorias, cargas, densidades máximas, etc.).

c) Ficha de planeamiento y gestión urbanística del ámbito referido.

B. Respecto a las viviendas protegidas previstas:

a) Se detallará si la actuación forma parte de un programa plurianual municipal, de acuerdo a la orden de 1 de julio de 2008, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

b) Reserva de vivienda protegida incluida en el planeamiento vigente, con indicación del porcentaje de reserva establecido en su caso para el ámbito especificando, en su caso, las variaciones que se prevean.

c) Si forma parte del patrimonio municipal de suelo en su caso.

d) Cuadro resumen que incluirá:

1.º Superficies totales y parciales del suelo,

2.º Edificabilidades máximas permitidas y programadas de cada uno de los usos previstos,

3.º Porcentaje de edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas respecto de la edificabilidad residencial permitida.

4.º Número de viviendas a construir, libres y protegidas,

5.º Régimen previsto para la calificación de las viviendas protegidas (concertado, general o especial) así como modalidad de uso (venta o alquiler).

C. Respecto a la programación de las actuaciones:

a) Programación temporal prevista de las obras de urbanización, especificando en la misma el inicio y final previsto, así como aquellos hitos más significativos.

b) Memoria económica y financiera, en la cual se especificarán los costes totales para el desarrollo del ámbito de actuación, y los costes de la actuación protegida (suma de las cargas de urbanización de las parcelas destinadas a vivienda protegida). Se entenderán por costes de urbanización los legalmente establecidos por el Reglamento de Ordenación y gestión territorial y urbanística o normativa aplicable.

D. Documentación gráfica:

a) Plano de situación y emplazamiento.

b) Plano topográfico, con parcelario.

c) Plano de la ordenación del planeamiento general vigente.

d) Plano de la ordenación detallada propuesta.

e) Plano identificativo de las parcelas y/o manzanas resultantes, indicando para cada una de ellas la edificabilidad propuesta y el número de viviendas libres o protegidas, así como el número de éstas últimas destinadas a alquiler o régimen especial.

f) Copia del proyecto de urbanización (memoria descriptiva, presupuesto y planos descriptivos y de detalle de la urbanización). Si en el momento de presentar la solicitud aún se encuentra en fase de desarrollo, se aportará antes de la calificación definitiva. Se aportará en soporte digital el proyecto completo y en soporte papel un resumen con los aspectos más significativos del mismo.

4. Compromiso establecido en el artículo 65.1.b) del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, relativo al inicio de la construcción de al menos, el 30% de las vivienda protegidas de nueva construcción en el plazo máximo de 3 años a partir de la concesión de la calificación provisional.

5. Formalización de la documentación. La documentación señalada se presentará en dos originales firmados, en soporte papel, formato UNE DIN A4, unidos los documentos impresos por un encarpetado que permita su archivo, y copia de toda la documentación en soporte digital.

Artículo 80. *Documentación preceptiva para la calificación definitiva.*

Las solicitudes de calificación definitiva, en modelo normalizado junto con la documentación que se señala en este artículo, serán remitidas a la dirección general competente en materia de vivienda para su resolución.

El plazo para resolver y notificar la solicitud de calificación definitiva será de tres meses.

Para la obtención de la calificación definitiva será preceptiva la presentación de la siguiente documentación:

a) Inscripción registral: Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad, inscripción de las fincas resultantes de la reparcelación, con las afecciones relativas a la actuación protegida de suelo calificada provisionalmente.

b) Certificado final de obra expedido por la dirección facultativa, acreditando que las obras de urbanización y servicios están terminadas y en condiciones de utilización y que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión vigentes.

c) Liquidación final de obra ejecutada.

d) Proyecto final de la obra ejecutada, incluidas las modificaciones del mismo durante el proceso de ejecución, en soporte digital.

e) Fotografías de las obras ejecutadas, una vez finalizadas las mismas, sin perjuicio de las comprobaciones in situ que puedan realizar los técnicos adscritos al servicio competente, con el objeto de comprobar la adecuación de la obra realizada al proyecto presentado, en papel y soporte digital.

Artículo 81. *Tramitación del pago de las ayudas.*

1. El pago de la subvención está condicionado a que efectivamente se cumplan los requisitos establecidos en la presente orden, o los referidos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

Los pagos podrán fraccionarse en función del desarrollo de las actuaciones, debiendo aportar el promotor la documentación que a continuación se relaciona.

2. Para hacer efectivo el pago de las ayudas, el promotor de la actuación deberá aportar:

a) Para efectuar el primer pago, deberá aportarse:

1.º Proyecto de urbanización, si no se hubiera apartado en la fase previa de la calificación provisional tal y como se señala en el artículo 79, así como el acta de replanteo.

2.º Fotografía de los carteles informativos de la actuación colocados en el ámbito de la misma, según lo detallado en el artículo 76 de la presente orden.

b) Modelo oficial de mantenimiento de terceros debidamente cumplimentado ante el Tesoro Público.

c) Acreditación relativa a que el solicitante se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y autonómica y de sus obligaciones con la Seguridad Social.

d) Acreditación del cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y la Ley General Tributaria, mediante impreso normalizado.

e) Con relación al estado actual de las obras, certificado expedido por la dirección facultativa de las obras de urbanización sobre el estado de la misma.

3. Las justificaciones para el abono de las ayudas se presentarán a la dirección general competente en materia de vivienda, a efectos de tramitación y emisión de la correspondiente resolución de pago de ayudas.

4. El abono de las ayudas se realizará directamente al promotor de la actuación por parte del Ministerio de Vivienda, de conformidad con las condiciones establecidas en el convenio marco suscrito.

5. En el caso de áreas de urbanización prioritaria que vayan a destinar total o parcialmente a la construcción de viviendas de protección pública de régimen especial, la subvención de la Generalitat se abonará, en su caso, de acuerdo a los criterios establecidos en los apartados anteriores.

Artículo 82. *Obligaciones y compromisos del promotor para el seguimiento de las actuaciones por la administración.*

El promotor se compromete a:

a) Comunicar de modo fehaciente a la dirección general competente en materia de vivienda:

1.º El inicio de las obras de urbanización, mediante la remisión de copia del acta de replanteo.

2.º La finalización de las obras, mediante certificación final de obra de la dirección facultativa y declaración firmada del interesado.

3.º Cualquier modificación, tanto del proyecto como del plan de obra, o de cualesquiera otra circunstancia que afecte a la tramitación de las ayudas a que se refiere este capítulo, en el momento ésta se produzca.

b) Facilitar la verificación de las obras en cualquier momento de la ejecución por parte de los técnicos adscritos al servicio competente.

Artículo 83. *Publicidad de las actuaciones.*

1. Será preceptiva la publicidad mediante la colocación de los carteles establecidos, en el emplazamiento previsto para las actuaciones de urbanización de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, en las condiciones que se determinen en el plan de vivienda vigente, y su diseño será acorde con las directrices establecidas al efecto.

2. La acreditación de su colocación se realizará mediante la presentación de fotografías de los carteles ya colocados, en soporte papel y digital, siendo necesaria la acreditación para tramitar el primer pago.

TÍTULO XI

Financiación para la adquisición de viviendas libres por entidades sin ánimo de lucro y organismos públicos con la finalidad de destinarlas a arrendamiento

Artículo 84. *Solicitud de financiación cualificada.*

Con carácter general, la solicitud de financiación en las adquisiciones de viviendas por las entidades sin ánimo de lucro y organismos públicos, en los supuestos previstos en los planes de vivienda, para su cesión en régimen de arrendamiento, se realizará dentro del plazo de doce meses desde el otorgamiento de la escritura de compraventa de la vivienda, en modelo normalizado acompañado de la siguiente documentación:

a) Número de identificación fiscal o código de identificación fiscal de la entidad solicitante.

b) Datos e identificación del representante y acreditación de su representación.

c) Escritura de constitución de la sociedad, o de modificación en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable; si no lo fuere, la acreditación de su capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en el que constarán las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, debiendo constar entre sus fines, objeto social o competencias, se encuentra el arrendamiento de las viviendas.

d) Certificación de la Agencia Estatal de la administración Tributaria y de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo de estar al corriente de las obligaciones fiscales y tributarias.

e) Certificado de hallarse al corriente en las obligaciones con la Seguridad Social, emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social, en los supuestos en que la parte solicitante tenga obligaciones con la Seguridad Social.

f) Certificación registral o copia inscrita de la escritura de compraventa que acredite la titularidad de la vivienda, en donde conste de manera indubitada la identificación de la vivienda, que se trata de una vivienda libre, y conste, por separado, la superficie útil y precios de venta de la misma, y en su caso garajes y/o trasteros vinculados y anejos. En el supuesto de que no figure la superficie útil, ésta se acreditará mediante certificación expedida por técnico competente y visada por el colegio oficial correspondiente. Asimismo, deberán constar las limitaciones que establezcan los planes de vivienda.

g) Si se tratase de las viviendas de nueva construcción, se deberá aportar acreditación de que han transcurrido el plazo mínimo exigido entre la fecha del certificado final de obra expedido por el técnico competente y la fecha de adquisición de la vivienda.

h) Cédula de habitabilidad, licencia de ocupación, o en su caso, certificado de consumo de suministros de agua y electricidad.

i) Declaración responsable, en modelo normalizado, de destinar la vivienda a cesión en arrendamiento para inquilinos que cumplan los requisitos establecidos.

j) Número de identificación fiscal de la parte arrendataria.

k) Contratos de arrendamiento, por triplicado, en los que deberán constar las cláusulas obligatorias, así como justificación de haber liquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y haber depositado la fianza.

Asimismo, los contratos deberán cumplir los requisitos que a estos efectos establece la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

l) Declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas de la parte arrendataria.

m) Declaración del arrendatario de no ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda de protección pública, de protección oficial, o que haya disfrutado de ayudas públicas para el acceso a éstas, en la misma localidad.

n) Compromiso del arrendatario de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, y de ocuparla en el plazo establecido en la legislación vigente, y en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega.

o) Hoja de datos bancarios en modelo normalizado y certificado acreditativo de la titularidad de número de cuenta.

Artículo 85. *Resolución de visado y concesión de subvenciones.*

Los servicios territoriales de vivienda y proyectos urbanos, con carácter general, una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos que la normativa establece, visarán los contratos de arrendamiento y resolverán la solicitud de concesión de subvenciones.

Las subvenciones a que se refiere este artículo se concederán por una sola vez, independientemente de que las viviendas se arrienden sucesivamente.

Disposición adicional primera a sexta.

(Derogadas)

Disposición transitoria primera y segunda.

(Derogadas)

Disposición derogatoria.

(Derogada)

Disposición final.

(Derogada)

§ 18

Orden de 1 de julio de 2008 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula la redacción y aprobación de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de vivienda con protección pública

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 5805, de 14 de julio de 2008
Última modificación: 26 de mayo de 2011
Referencia: DOGV-r-2008-90253

La afección de los bienes del patrimonio municipal del suelo a la construcción de vivienda de protección pública es clásica en el derecho urbanístico estatal y, como consecuencia del carácter básico o de bases que se ha venido atribuyendo a la legislación reguladora del suelo desde que el Estado, de acuerdo con la Constitución, ya no tiene competencias en materia de urbanismo, tal afección ocupa en el ordenamiento jurídico una posición a la que no pueden ser totalmente ajenas las reglas autonómicas dictadas en ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo y vivienda. Así, en referencia a la última y vigente regulación estatal, el destino de los bienes y recursos del patrimonio municipal del suelo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se dispone en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en ejercicio de las competencias que al Estado corresponden, de acuerdo con el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, para regular las bases de la planificación general de la actividad económica.

Sin perjuicio de que la propia legislación estatal, que en el ordenamiento jurídico ocupa la posición indicada derivada del título de la Constitución que se invoca para su dictado, admita también el destino de los bienes y derechos del patrimonio municipal del suelo a otros usos de interés social, se debe tener presente que la Comunidad Valenciana, en su Estatuto de Autonomía (artículo 49.1.9.ª), ha asumido la competencia exclusiva en materia de vivienda y, por ello, queda amparado en tal título el establecimiento de los mecanismos adecuados para satisfacer las necesidades de vivienda de protección pública y, entre ellos, para regular el modo en que los bienes y derechos del patrimonio municipal del suelo contribuyen a esa satisfacción.

Perfectamente respetuoso con el reparto constitucional de competencias, el artículo 259 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, según redacción dada por Decreto-ley 1/2008, de 27 de junio, dictado en legítimo ejercicio de competencias exclusivas autonómicas y dentro de los límites de estas, prevé idéntico destino y regula, en el número 2 de su texto, la eventualidad de la justificada satisfacción de la demanda de vivienda con protección pública, lo que se ha de acreditar en un programa plurianual concertado con la Conselleria competente, con las consecuencias de ella derivadas, a saber: 1) La reducción o exención de la obligación de destinar los bienes y recursos del patrimonio municipal del

suelo al fin indicado; y 2) La facultad de destinarlos a otras actuaciones de interés social, conforme a tal precepto, en función de las necesidades del municipio.

El articulo 259.2 citado es, por tanto, el marco habilitante de la presente orden, que regula la redacción, es decir, el contenido, de los programas municipales destinados a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como el procedimiento para su aprobación y concertación de la Conselleria competente en materia de vivienda, de cuya eficacia derivará la exención o reducción prevista en la propia Ley.

En relación con el contenido sustantivo y documental, se establece el contenido mínimo del Programa, que basándose en los estudios realizados por esta Conselleria, y en el establecimiento de los indicadores territoriales de demanda de vivienda con protección pública, o bien por estudios más detallados efectuados por los propios municipios que incrementen estos indicadores, deberá justificar la adecuación entre esta demanda y la oferta de suelo prevista en el planeamiento general del municipio, y en su caso, contemplar los posibles desarrollos necesarios para dar cumplimiento a esa demanda.

El empleo de la técnica de la programación municipal, como instrumento de satisfacción de necesidades sociales, es perfectamente acorde con la legislación básica de régimen local que, de manera genérica, reconoce a las entidades locales, entre otras, la potestad de programación [art. 4.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local], susceptible de ser ejercida dentro de la esfera de sus competencias, siendo la de atención de las necesidades de la comunidad vecinal, en el particular del fomento del acceso a la vivienda, acorde con lo dispuesto en el artículo 25.1 y 2.d) de la misma Ley, en relación con el artículo 259 de la Ley urbanística valenciana y, en suma, con el mandato constitucional del artículo 47 dirigido a todos los poderes públicos.

En este caso, la programación municipal que se regula es de naturaleza concertada, habida cuenta del marco que proporciona la Ley a desarrollar cuando ordena que el programa municipal sea concertado con la Conselleria competente por razón de la materia, cuya intervención queda legitimada para hacer efectiva la satisfacción del interés supramunicipal que reclama el efectivo ejercicio de la competencia autonómica del citado artículo 49.1.9.ª del Estatuto de autonomía de la Comunidad Valenciana. Concertación que se inserta con naturalidad entre las técnicas constitucionales de ejercicio conciliado de competencias concurrentes y que, en el concreto derecho básico local, se funda en los artículos 55 y 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, citada.

El procedimiento que se dispone en la parte normativa de la presente orden, observando las reglas de la Ley que se desarrolla y la naturaleza convenida, que debe tener por mandato de aquella, se articula en términos de celeridad y eficacia, y sobre la base del respeto mutuo a las competencias ajenas, garantizando las de la Generalitat mediante la técnica del informe, preceptivo y vinculante en determinados aspectos propios de la esfera competencial autonómica, y las de los municipios mediante la iniciativa, impulso y resolución del correspondiente procedimiento.

Por todo lo anterior, a propuesta de la Dirección General de Vivienda y Proyectos Urbanos, en uso de las facultades que tengo atribuidas por el artículo 37 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, ordeno:

CAPÍTULO I

Objeto, contenido y determinaciones

Artículo 1. *Objeto y contenido.*

1. El programa municipal a que se refiere la presente orden tiene por objeto identificar la demanda de vivienda con protección pública en el correspondiente municipio y el suelo destinado a satisfacerla, mediante la puesta en práctica de los mecanismos que, expresados en el propio programa, permitan satisfacer tal demanda.

El programa también identificará la necesidad del municipio de destinar los bienes y recursos que integran el patrimonio municipal del suelo a otros usos de interés público.

2. El programa municipal destinado a cubrir las necesidades de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública contendrá los siguientes documentos:

2.1 Análisis de la demanda de vivienda protegida en el municipio. Para obtener un cálculo de la demanda real, expresado en términos de edificabilidad y acotado al periodo de vigencia del programa municipal plurianual, se aplicará la siguiente fórmula:

$$D = ITD \times K \times P$$

Donde:

D: Demanda de edificabilidad para vivienda de protección pública.
ITD: Indicador territorial de demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
K: Coeficiente de ponderación en función del número de habitantes.
P: Población municipal según padrón actualizado.

Para el cálculo de la equivalencia entre la edificabilidad y el número de viviendas, se dividirá el resultado obtenido entre 100 m² techo.

Dicha fórmula, en función de la población de los distintos municipios, adoptará los siguientes valores:

— En municipios de más de 10.000 habitantes: K=1.
— En municipios de entre 5.000 habitantes y menos de 10.000 habitantes: K=0,75.
— En municipios de entre 2.000 y menos de 5.000 habitantes: K=0,50.
— En municipios de menos de 2.000 habitantes: K=0,25.

En los municipios de menos de 10.000 habitantes se aceptará una demanda inferior a la que se obtenga del cálculo de la fórmula equivalente anterior, siempre que sea, como mínimo, equivalente al 75% de las nuevas viviendas construidas en el municipio en los 10 años anteriores a la presentación del programa municipal plurianual.

No obstante, si el número de viviendas resultante de la aplicación de la fórmula es inferior a 10 viviendas, no será necesario aportar programa municipal plurianual, siendo sustituido el mismo por un informe justificativo del cálculo de la demanda, del cual se deberá dar traslado a la dirección general competente en materia de vivienda para que sea informado en el plazo de los 10 días siguientes a la fecha de recepción de la solicitud. El informe favorable tendrá, en este caso, los mismos efectos que la aprobación del programa plurianual.

2.2 Oferta de suelo y edificación destinados a vivienda protegida existente en el municipio, distinguiendo entre:

a) Bienes que integran el patrimonio municipal del suelo, que estén afectos a la construcción de vivienda protegida, indicando su clasificación y su disponibilidad.

b) Bienes integrantes de otros patrimonios públicos del suelo, que estén afectos a la construcción de vivienda protegida, indicando su clasificación y disponibilidad.

c) Previsión de reservas de vivienda protegida establecidas en el planeamiento general del municipio, indicando su clasificación, estado de tramitación y disponibilidad de dichos suelos para la construcción de tales viviendas.

d) Calificaciones provisionales otorgadas con posterioridad a los dos años anteriores a la fecha del acuerdo municipal de inicio de la redacción del programa o en su caso de la firma del protocolo con la Conselleria competente en materia de vivienda para la redacción del Programa.

e) Calificaciones definitivas solicitadas con posterioridad a la fecha del citado acuerdo o firma del convenio.

2.3 Adecuación de la oferta de suelo existente en el municipio a la demanda estimada en el apartado 1 de este artículo, en base a la disponibilidad prevista para la construcción de las viviendas.

2.4 Análisis del desarrollo inmobiliario en el municipio, tomando como base el otorgamiento de licencias para usos residenciales de los ocho años anteriores al inicio del programa.

2.5 Programación temporal subsidiaria para, mediante la iniciativa pública de promoción de programas de actuación aislada o integrada, hacer efectivo el desarrollo de los terrenos

necesarios para cubrir la demanda de vivienda protegida que resulta de la aplicación del indicador territorial de demanda de vivienda protegida del municipio.

2.6 Mecanismos para hacer efectiva la construcción de vivienda protegida en los suelos señalados, tales como el compromiso de puesta en el mercado de los suelos disponibles correspondientes al patrimonio municipal del Suelo, la inscripción en el Registro de Solares, así como, en su caso, medios económicos para llevarlos a cabo.

2.7 Propuesta de suelos de nueva clasificación donde, en su caso, pueda cubrirse la demanda de suelo no satisfecha.

2.8 Propuesta de convenios para el desarrollo por gestión directa de los suelos necesarios para el cumplimiento de la programación temporal.

2.9 Incentivos previstos por el ayuntamiento para fomentar la construcción de viviendas protegidas en el municipio.

2.10 Relación de necesidades municipales a satisfacer con los bienes y recursos del patrimonio municipal del suelo, con expresa justificación de su acomodación a la relación contenida en el artículo 259.3 de la Ley urbanística valenciana.

2.11 Propuesta justificada de destino, en parte o en su totalidad, de los bienes y recursos del patrimonio municipal del suelo a actuaciones de interés social acordes con el precepto legal citado en el apartado anterior.

2.12 Vigencia del programa plurianual y causas de su revisión.

3. Los contenidos de los números anteriores se desarrollarán en la parte escrita del documento que, además, tendrá una parte gráfica en la que, empleando los planos de ordenación de mayor detalle de los del planeamiento general vigente en el municipio, se identificarán los terrenos a que se refieren el número 3 anterior, y en su caso los del número 7.

CAPÍTULO II

Tramitación, aprobación, vigencia y efectos

Artículo 2. *Tramitación.*

1. El procedimiento de redacción de los programas plurianuales se iniciará:

a) Por resolución del alcalde declarando el inicio de la redacción del programa.

b) Por la suscripción de un convenio entre el ayuntamiento y la Conselleria competente en materia de vivienda encomendándole a esta la redacción del programa.

2. Concluida la redacción del programa, el alcalde ordenará su sometimiento a información pública, que se anunciará en el tablón de edictos del ayuntamiento, en la página web del mismo y en el boletín oficial de la correspondiente provincia.

La duración de este trámite será de 15 días a contar desde el siguiente a la fecha de publicación en dicho boletín, y en el mismo se podrán formular alegaciones al programa.

3. Concluido dicho plazo, el alcalde:

a) Resolverá, en el plazo de los 10 días siguientes, sobre la estimación o desestimación de las alegaciones que, en su caso, se hayan presentado. Y

b) Solicitará, con traslado de todas las actuaciones, informe preceptivo a la dirección general competente en materia de vivienda, que lo evacuará en el plazo de los 10 días siguientes a la fecha de recepción de la solicitud.

El informe solo podrá poner reparos a la aprobación del programa plurianual basado en la adecuación del programa municipal a las previsiones de la Generalitat Valenciana, formalmente expresadas y vigentes, para la satisfacción, en el municipio, de las necesidades de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. En este caso, el informe contendrá expresa indicación, con carácter vinculante, de los términos en que el programa puede ser aprobado por el ayuntamiento.

Si el informe no se emite en el plazo indicado o es desfavorable con fundamento en consideraciones ajenas a las indicadas en el párrafo anterior, no impedirá la aprobación municipal del programa y los efectos que del correspondiente acuerdo derivan.

Artículo 3. *Aprobación.*

1. El procedimiento de aprobación del programa no podrá tener duración superior a tres meses, a contar desde el día siguiente al de la fecha del acto de la alcaldía regulado en el número 2 del artículo anterior.

Transcurrido ese plazo, sin resolución expresa, el procedimiento se entenderá caducado.

2. Corresponde al pleno del ayuntamiento resolver sobre la aprobación del programa que resulte de la tramitación establecida en el artículo anterior.

El acuerdo, si es aprobatorio del programa, dispondrá además:

a) La remisión del programa, con certificación de tal acuerdo, a la dirección general competente en materia de vivienda, lo que se efectuará dentro de los 10 días siguientes a la fecha de adopción del acuerdo.

b) La publicación en el boletín oficial de la provincia de anuncio expresivo de la aprobación del programa.

Artículo 4. *Eficacia y vigencia.*

1. El programa aprobado será inmediatamente ejecutivo y eficaz desde el día siguiente al de la fecha de adopción del correspondiente acuerdo plenario municipal.

2. El programa tendrá la vigencia que él mismo determine, con un máximo de cuatro años.

3. Será obligatoria la revisión del programa, cuando:

a) Se produzcan las circunstancias en él previstas.

b) Se apruebe definitivamente la revisión del plan general del municipio correspondiente.

c) Se aprueben definitivamente modificaciones del plan general del municipio correspondiente en virtud de las cuales, desde la fecha de aprobación del programa, aumente en más del 20 por 100 el suelo urbanizable así clasificado por el planeamiento urbanístico vigente en tal fecha.

d) Se aprueben definitivamente revisiones o modificaciones de la planificación autonómica sobre vivienda protegida, con efectos directos sobre el correspondiente municipio.

4. El programa afectado por alguna de las causas de revisión del número anterior solo tendrá vigencia durante los tres meses siguientes a la fecha del hecho determinante de aquella.

Si durante ese plazo no se aprueba un nuevo programa, siguiendo el procedimiento establecido en esta orden, se aplicarán al correspondiente municipio las previsiones del artículo 259.1 de la Ley urbanística valenciana.

Artículo 5. *Efectos.*

1. Desde la fecha de eficacia del programa, el correspondiente ayuntamiento podrá destinar la totalidad o parte de los bienes y derechos de su patrimonio municipal del suelo a que venga obligado por la legislación aplicable, así como los recursos derivados de su transmisión, a otros usos de interés social, en los términos del programa.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana».

§ 19

Decreto 199/2021, de 10 de diciembre, del Consell, de creación de la Red de oficinas locales de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana (Xarxa XALOC)

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 9243, de 27 de diciembre de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-2021-90490

I

El artículo 47 de la Constitución reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, atribuyendo a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. El artículo 148.1.3 señala que las comunidades autónomas podrán asumir la competencia en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En este sentido, el artículo 16 de la Ley orgánica 5/1982, de 1 de julio, del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, establece la obligación de la Generalitat de garantizar este derecho, finalidad a la cual se orienta la legislación valenciana en materia de vivienda y su normativa de desarrollo. A tal efecto, el artículo 49.1 apartado 9 del Estatuto de Autonomía, establece que la Generalitat tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

Por su parte, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su artículo 25.2.a, señala que el municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, una serie de materias entre las que se encuentran las siguientes: protección y gestión del Patrimonio histórico; promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera y conservación y rehabilitación de la edificación.

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana reconoce el derecho subjetivo al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada. Con este objetivo, la ley establece, en su artículo 8, un modelo de descentralización de las políticas de vivienda con la colaboración con los municipios, mancomunidades y otros entes locales. Prevé que los municipios puedan establecer servicios de mediación coordinados por la conselleria competente en vivienda y colaborar en la tramitación de las ayudas, todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por la conselleria con competencias en vivienda.

La Ley 2/2017 prevé la instrumentalización de estos mecanismos de coordinación y descentralización a través de convenios, en consonancia con la normativa aplicable en materia de cooperación interadministrativa, regulada en el artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, el artículo 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en el artículo 111 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana.

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público regula en su artículo 11 las encomiendas de gestión, y dispone que la realización de actividades de carácter material o técnico de la competencia de los órganos administrativos o de las entidades de derecho público podrá ser encomendada a otros órganos o entidades de derecho público de la misma o de distinta administración, siempre que entre sus competencias estén esas actividades, por razones de eficacia o cuando no se posean los medios técnicos idóneos para su desempeño. Añade este artículo que la encomienda de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio, siendo responsabilidad del órgano o entidad encomendante dictar cuantos actos o resoluciones de carácter jurídico den soporte o en los que se integre la concreta actividad material objeto de encomienda.

Las relaciones entre la comunidad autónoma y las entidades locales son objeto de regulación en el título VIII de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunitat Valenciana. De esta regulación cabe destacar que el artículo 144 señala que sin perjuicio de la atribución de competencias a las entidades locales por la legislación correspondiente, se podrá delegar la ejecución de funciones y encomendar la gestión de las actividades y servicios a aquellas entidades locales de la Comunitat Valenciana que, por sus medios, puedan asumirlas, cuando con ello se garantice la proximidad de la gestión a la ciudadanía y se alcance una mayor participación de la misma, asegurándose, en todo caso, la debida coordinación y eficacia en la prestación de los servicios. La figura de la encomienda de gestión se desarrolla en el artículo 150, en términos similares a lo dispuesto en la normativa estatal establecida en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

La Ley 21/2018, de 16 de octubre, de mancomunidades de la Comunitat Valenciana prevé expresamente en el párrafo primero de su artículo 51 la celebración de convenios de cooperación entre las mancomunidades y otras administraciones públicas, incluida la Generalitat. Conforme al párrafo segundo del artículo citado, a través de estos convenios las partes podrán, coordinar sus políticas de fomento dirigidas a un mismo sector o población, ejecutar puntualmente obras o servicios de la competencia de una de las partes, compartir las sedes, locales o edificios que sean precisos para el desarrollo de competencias concurrentes o propias, ceder y aceptar la cesión de uso de bienes patrimoniales, desarrollar actividades de carácter prestacional y adoptar las medidas oportunas para alcanzar cualquier otra finalidad competencia de las partes.

XALOC se crea con el fin de desarrollar estos mecanismos de coordinación y cooperación mediante el establecimiento de una red de oficinas locales de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.

Este decreto se enmarca en la normativa expuesta y tiene como objetivo implicar plenamente a las entidades locales, preferentemente a las mancomunidades, en la promoción del derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada, apostar por un modelo de proximidad en la atención a la ciudadanía, y, en consecuencia, articular los mecanismos de coordinación adecuados para hacer efectivos estos propósitos.

Estos objetivos adquieren una importancia fundamental en el contexto actual de recuperación económica y social tras la crisis provocada por la pandemia de la COVID-19, que ha agudizado los problemas estructurales preexistentes en el acceso a una vivienda digna y ha manifestado la necesidad de articular mecanismos para garantizar la función social de la vivienda.

La necesidad de reforzar las garantías en materia de vivienda se enmarca en los objetivos establecidos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia presentado por el Gobierno de España ante la Unión Europea el 30 de abril de 2021. Este plan otorga un papel central a las políticas de vivienda a través de las actuaciones de rehabilitación, y dedica su Componente 2 a esta materia bajo el título «Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana».

El desarrollo de este plan en el ámbito de la Comunitat Valenciana requiere de la implicación de los distintos niveles de gobierno, autonómico y local. Para ello es preciso diseñar un marco de ejecución y gestión adecuado de los fondos europeos en materia de rehabilitación y regeneración urbana en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, con pleno respeto a los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y

coordinación establecidos en el artículo 3 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

II

El presente decreto desarrolla la Ley 2/2017 en materia de colaboración con las entidades locales y se estructura en 15 artículos ordenados en cinco capítulos, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

El primer capítulo regula las disposiciones generales, en las cuales se crea XALOC, se establece su objeto y finalidades, su adscripción a la conselleria competente en vivienda y su funcionamiento.

El segundo capítulo desarrolla cada una de las seis líneas estratégicas de actuación de XALOC que incluyen la ventanilla única, la colaboración en la tramitación y gestión de ayudas a la ciudadanía, la rehabilitación y regeneración urbana, la colaboración en las actuaciones orientadas a la ampliación del parque público municipal, la protección de la tenencia y el especial apoyo a los municipios con una población inferior o igual a 5.000 habitantes o en riesgo de despoblamiento.

La primera línea de actuación consiste en la creación de una ventanilla única en materia de vivienda que tiene por objeto garantizar que la ciudadanía pueda dirigirse a una oficina única para recibir asesoramiento, información y asistencia, a efectos de reducir las cargas administrativas a las personas destinatarias de las políticas de la conselleria competente en materia de vivienda.

La segunda línea de actuación prevé la colaboración en la tramitación de ayudas en materia de vivienda, regeneración urbana y rehabilitación por parte de las entidades locales a través de XALOC, contribuyendo a la agilización de los procedimientos establecidos en el marco de las atribuciones de la conselleria competente en materia de vivienda.

La tercera línea de actuación, por su parte, tiene por objeto el apoyo a las actuaciones específicas en materia de rehabilitación y regeneración urbana, consecuencia del papel fundamental que estas desempeñan en la promoción del acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada y considerando las necesidades derivadas de su inclusión en los programas financiados con fondos europeos.

La cuarta línea de actuación se desarrolla con el fin de poner a disposición de los municipios el apoyo necesario para llevar a cabo las actuaciones dirigidas a la ampliación de su parque público, todo ello orientado a la creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes para garantizar la función social de la vivienda.

La quinta línea de actuación se dirige a la protección de la tenencia en materia de vivienda mediante el establecimiento de servicios de mediación a disposición de las personas usuarias de una vivienda que se hayan visto o puedan verse privadas de la misma, con el fin de garantizar su derecho al acceso a una vivienda digna, asequible y adecuada.

Por último, la sexta línea de actuación constituye una de las principales novedades, ya que refleja el compromiso en la lucha contra el despoblamiento en la Comunitat Valenciana y la importancia de las políticas de vivienda en la respuesta al reto demográfico. A estos efectos, tiene por objeto proporcionar a los municipios de menos de 5.000 habitantes o en riesgo de despoblamiento una atención particularizada.

El tercer capítulo delimita el régimen de financiación y la aportación económica por parte de la conselleria competente en vivienda.

El cuarto capítulo contempla los mecanismos de seguimiento, coordinación y evaluación y prevé la designación de personas coordinadoras en las entidades locales integrantes, con el objetivo de la consecución de una canalización más eficiente de las relaciones interadministrativas.

Por último, el quinto capítulo contiene las previsiones referidas al cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos personales y garantía de derechos digitales.

Asimismo, se crea una comisión compuesta por las personas encargadas de la coordinación de las oficinas locales de XALOC y la conselleria competente en vivienda, para el seguimiento de los objetivos de XALOC y como instrumento de participación, debate y mejora de la misma.

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

Asimismo, se ha tenido en consideración el artículo 151.2.d) de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunidad Valenciana, que indica entre las competencias de la Comisión Mixta de Cooperación entre la Generalitat y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, la de informar preceptivamente sobre las normas reglamentarias, así como los planes o programas de la Generalitat que afecten específicamente a competencias propias de las entidades locales de la Comunitat Valenciana.

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

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

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

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión del 10 de diciembre de 2021,

DECRETO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto tiene por objeto la creación de la Red de Oficinas locales de Vivienda, Regeneración Urbana y Rehabilitación (en adelante XALOC) como un instrumento de cooperación y colaboración interadministrativa entre la Generalitat y las entidades locales de la Comunitat Valenciana en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana para llevar a cabo las líneas estratégicas de actuación comprendidas en este decreto.

Artículo 2. *XALOC.*

1. XALOC estará constituida por las entidades locales de la Comunitat Valenciana que hayan suscrito el correspondiente convenio con la conselleria competente en vivienda.

2. El cumplimiento de los objetivos y el desarrollo de las líneas estratégicas establecidas en este decreto se desarrollará mediante la implantación de oficinas de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de XALOC.

Artículo 3. *Objetivos XALOC.*

Los objetivos de XALOC son los siguientes:

a) Informar a la ciudadanía de las políticas de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.

b) Contribuir a garantizar el acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada en el territorio de la Comunitat Valenciana.

c) Aproximar las políticas de vivienda a la ciudadanía a través de la descentralización administrativa.

d) Fomentar la integración y la regeneración de los espacios urbanos.

e) Impulsar los procesos de rehabilitación, con especial atención a la implantación de todos los procedimientos encaminados a velar por el deber de conservación

f) Promover la revitalización de áreas en riesgo de despoblamiento, sin perjuicio de las atribuciones del órgano competente en materia de despoblamiento.

g) Favorecer la coordinación, eficiencia y transparencia en la gestión administrativa de las políticas de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana.

h) Dinamizar el procedimiento de canalización y gestión de fondos europeos en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, con pleno respeto a las atribuciones de la dirección general competente en materia de fondos europeos y de la dirección general competente en materia de administración local.

i) Proporcionar una atención directa y eficaz a la ciudadanía a través de las entidades locales.

j) Eliminar brechas digitales y barreras en el acceso a la tramitación de procedimientos en materia de vivienda.

Artículo 4. *Adscripción y organización.*

1. XALOC se adscribe a la conselleria competente en vivienda.

2. La integración de una entidad local en XALOC se formalizará mediante la suscripción del convenio tipo que se apruebe por el Consell, a propuesta de la conselleria competente en vivienda.

3. La gestión de XALOC corresponde a la conselleria competente en vivienda.

CAPÍTULO II

Líneas estratégicas de actuación

Artículo 5. *Líneas estratégicas de actuación.*

El cumplimiento de los objetivos de XALOC establecidos en este decreto se articulará en torno a las siguientes líneas de actuación:

a) Ventanilla única en materia de vivienda.

b) Colaboración en la tramitación y gestión de ayudas a la ciudadanía

c) Colaboración en las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, incluidas las actuaciones financiadas con fondos europeos, con pleno respeto a las atribuciones de la dirección general competente en materia de fondos europeos y de la dirección general competente en materia de administración local.

d) Colaboración en las actuaciones orientadas a la ampliación de los parques públicos municipales.

e) Protección de la tenencia en materia de vivienda.

f) Apoyo específico en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana a los municipios, en particular, a aquellos con una población inferior o igual a 5.000 habitantes o en riesgo de despoblamiento, sin perjuicio de las atribuciones del órgano competente en materia de despoblamiento.

Artículo 6. *Ventanilla única en materia de vivienda.*

XALOC garantizará a la ciudadanía la obtención de información y asesoramiento en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, todo ello en el marco de las atribuciones de la conselleria competente en vivienda.

Artículo 7. *Colaboración en la tramitación y gestión de ayudas a la ciudadanía.*

1. XALOC colaborará en la tramitación de los procedimientos de solicitud, concesión y gestión de ayudas en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, todo ello en el marco de las atribuciones de la conselleria competente en vivienda.

Esta colaboración se realizará de conformidad con las directrices y bajo la coordinación de la conselleria competente en vivienda.

2. Las actuaciones incluidas en la colaboración se concretarán en el correspondiente convenio.

Artículo 8. *Colaboración en la Rehabilitación y Regeneración Urbana.*

1. XALOC ofrecerá un servicio integral de información, gestión y acompañamiento en materia de rehabilitación y regeneración urbana con particular atención a las actuaciones financiadas con fondos europeos, con pleno respeto a las atribuciones de la dirección general competente en materia de fondos europeos y de la dirección general competente en materia de administración local.

2. Esta actuación incluirá, asimismo, el apoyo y acompañamiento a los municipios de su correspondiente ámbito comarcal para la realización de actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana. Se prestará especial atención al apoyo en la formulación de estrategias locales de rehabilitación, así como a la implantación de todos los mecanismos necesarios para su correcto despliegue.

Artículo 9. *Colaboración en las actuaciones orientadas a la ampliación de los parques públicos municipales de vivienda.*

XALOC prestará su asesoramiento y colaborará con los municipios en las actuaciones que estos lleven a cabo en el marco de sus competencias con la finalidad de ampliar su parque público de viviendas, en las siguientes materias:

1. Gestión del patrimonio público de suelo municipal y del registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.

2. Actuaciones de rehabilitación orientadas a la ampliación del parque público municipal, en particular las que sean susceptibles de financiación con fondos europeos, con pleno respeto a las atribuciones de la dirección general competente en materia de fondos europeos y de la dirección general competente en materia de administración local.

3. Colaboración en la gestión del patrimonio público de vivienda de la Generalitat ubicado en el ámbito de la entidad local.

4. Ejercicio, en su caso, de los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 10. *Protección de la tenencia en materia de vivienda.*

1. XALOC dispondrá de servicios de mediación y asesoramiento dirigidos a personas usuarias de una vivienda que se hayan visto o previsiblemente se vean privadas de ella como consecuencia del impago de sus deudas o por razón de su situación de vulnerabilidad, a fin de garantizar su derecho al acceso a una vivienda asequible, digna y adecuada.

2. A efectos de este decreto, la tenencia incluye cualquier régimen de propiedad o derecho real o personal de uso o disfrute de una vivienda.

3. Todas las actuaciones anteriores se realizarán en coordinación con los servicios de la dirección general competente en materia de emergencia habitacional y con los servicios sociales.

Artículo 11. *Apoyo específico a los municipios con una población inferior o igual a 5.000 habitantes o en riesgo de despoblamiento.*

XALOC prestará asesoramiento específico y realizará actuaciones de apoyo a las políticas de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana en municipios con una población inferior o igual a 5.000 habitantes, o en riesgo de despoblamiento, con el fin de atender a sus necesidades específicas en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, sin perjuicio de las atribuciones del órgano competente en materia de despoblamiento.

CAPÍTULO III

Financiación

Artículo 12. *Financiación.*

1. La conselleria competente en materia de vivienda, de conformidad con la normativa aplicable, aportará los recursos económicos necesarios para la efectiva realización de las actividades previstas en este decreto. A tal efecto, la aportación económica de la conselleria competente en vivienda comprenderá determinados gastos corrientes y gastos de personal de las oficinas de XALOC.

2. Los términos, cuantía y condiciones de la aportación económica de la conselleria competente en materia de vivienda serán establecidos en el correspondiente convenio atendiendo a los criterios de población, número de municipios y extensión territorial de la entidad local.

CAPÍTULO IV

Mecanismos de seguimiento y coordinación

Artículo 13. *Seguimiento y coordinación de XALOC.*

1. La dirección general responsable de la gestión de XALOC pondrá a disposición de las entidades locales las directrices y los instrumentos de coordinación necesarios para el efectivo cumplimiento de las disposiciones contenidas en este decreto.

Asimismo, llevará a cabo el seguimiento de la actividad y funcionamiento de las oficinas XALOC en los términos que se establezcan en el correspondiente convenio.

2. Cada una de las entidades locales de XALOC designará a una persona que asumirá la función de coordinación con la conselleria competente en materia de vivienda.

Artículo 14. *Comisión de coordinación de XALOC.*

1. Con el fin de velar por el cumplimiento de los objetivos establecidos en este decreto, se constituirá una comisión compuesta por las personas encargadas de la coordinación de las oficinas XALOC. Esta comisión estará presidida por la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda

2. La Secretaría de la comisión corresponderá a la persona titular de la dirección general responsable de la coordinación de XALOC.

3. La comisión de coordinación de XALOC tendrá las siguientes funciones:

a) Realizar el seguimiento del funcionamiento y calidad de las actuaciones llevadas a cabo por XALOC.

b) Debatir sobre las cuestiones y demandas elevadas por las entidades locales integrantes en el ámbito de actuación de XALOC.

c) Generar conocimiento y emitir propuestas acerca de posibles actuaciones de mejora de XALOC.

4. El régimen de organización y funcionamiento de la comisión se desarrollará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda.

5. Se procurará la presencia paritaria de mujeres y hombres en la su composición, en aplicación del artículo 14 de la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres y del artículo 4 de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, de igualdad entre mujeres y hombres, siendo así mismo de aplicación el II Plan de Igualdad de mujeres y hombres de la Administración de la Generalitat.

CAPÍTULO V

Protección de datos personales

Artículo 15. *Régimen jurídico aplicable al tratamiento de datos personales en XALOC.*

1. El tratamiento de datos personales que se realice en cumplimiento de los objetivos y líneas de actuación de XALOC estará sometido al régimen jurídico de protección de datos de carácter personal.

2. La conselleria competente y las entidades locales integradas en XALOC actuarán, en relación con el tratamiento de datos personales derivados de las actuaciones de la red, en régimen de corresponsabilidad, de conformidad con la normativa vigente en materia de protección de datos personales; a estos efectos, los convenios de colaboración suscritos con la conselleria competente deberán determinar de modo transparente y de mutuo acuerdo las responsabilidades respectivas en el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa de protección de datos, en particular, las cuestiones referidas a:

a) El ejercicio de los derechos de las personas interesadas.

b) Las respectivas obligaciones de suministro de información a que se refiere la normativa europea sobre protección de datos personales.

c) La designación de un punto de contacto para las personas interesadas.

d) Reflejar debidamente las funciones y relaciones respectivas de los corresponsables en relación con las personas interesadas.

En todo caso, se pondrán a disposición de las personas interesadas los aspectos esenciales del convenio en lo que afecta al régimen de corresponsabilidad.

Disposición transitoria única. *Convenios anteriores a la entrada en vigor de este decreto.*

Las entidades locales que hubieran suscrito una encomienda de gestión a través de un convenio con la conselleria competente en vivienda se incorporarán en XALOC suscribiendo el convenio previsto en este decreto. Los convenios singulares suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto no podrán ser objeto de renovación.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

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

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

§ 20

Orden 1/2026, de 6 de mayo, de la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad, por la que se regulan los carteles y las placas que identifican las actuaciones en materia de vivienda protegida

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 10361, de 13 de mayo de 2026
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-2026-90128

PREÁMBULO

La Constitución Española establece dentro del capítulo tercero, «De los principios rectores de la política social y económica», en su artículo 47, que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho.

Asimismo, el artículo 148.1.3 de la Constitución atribuye a las comunidades autónomas la competencia en materia de vivienda. En el caso de la Comunitat Valenciana, esta competencia se ejerce con carácter exclusivo, tal como establece el artículo 31 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana.

De acuerdo con el artículo 16 del mismo Estatut d'Autonomia, la Generalitat tiene la responsabilidad de garantizar el acceso de la ciudadanía valenciana a una vivienda digna. Para ello, se prevé la regulación, mediante ley, de ayudas destinadas a promover este derecho, con especial atención a colectivos como jóvenes, personas sin recursos, mujeres víctimas de violencia, personas con discapacidad y otros grupos en situación de vulnerabilidad.

En este marco, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, tiene por objeto, dentro del ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, hacer efectivo el derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna y adecuada, la protección para los adquirentes y usuarios, las medidas de fomento y de inclusión social, el régimen sancionador y las actuaciones administrativas en materia de vivienda, dotándolas de un marco normativo estable.

La vivienda es un pilar fundamental de nuestra sociedad que actualmente se ha convertido en un problema social derivado de la situación de desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda. Ante la coyuntura actual, garantizar el acceso a una vivienda digna constituye uno de los retos prioritarios de la administración autonómica. En este contexto, la Generalitat ha abordado el plan para el impulso a la construcción de vivienda de protección pública «Vive Comunitat Valenciana», que establece entre sus ejes estratégicos la adecuación del marco normativo en materia de vivienda de protección pública. En este

sentido, se destaca la aprobación y entrada en vigor del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública en la Comunitat Valenciana. Esta norma tiene como objetivo impulsar la promoción, construcción y puesta en el mercado de viviendas protegidas a precios asequibles. A su vez, otro de los ejes del plan «Vive» es la movilización de suelo público –tanto autonómico como municipal– para la construcción de vivienda protegida. Y, por último, el plan trata de promover fórmulas de colaboración público-privada para incentivar la promoción de vivienda de protección pública que facilite el acceso a la vivienda, especialmente a jóvenes y colectivos con menos recursos.

En el marco de las políticas públicas de impulso a la promoción, construcción, rehabilitación y puesta en el mercado de vivienda protegida, se ha venido estableciendo la obligación de identificar las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública. Así, el artículo 67 de la Ley 8/2004 tipifica como infracción administrativa en materia de vivienda el incumplimiento de la obligación de colocar carteles y placas identificativas en los inmuebles acogidos al régimen de viviendas con protección pública.

La regulación vigente sobre la identificación de las actuaciones en materia de vivienda protegida la conforma la Orden 7/2010, de 29 de marzo, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la cual se regulan los carteles y placas que identifican las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el Plan autonómico de vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012. Con posterioridad a la finalización de este plan, la instalación de carteles y placas se ha realizado atendiendo a las instrucciones dadas para cada actuación concreta, y supletoriamente las incluidas en la orden del plan extinto.

La presente orden se adecúa a los principios de buena regulación (necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia) previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y en el artículo 59.4 de la Ley 1/2022, de 13 de abril, de transparencia y buen gobierno de la Comunitat Valenciana. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, esta orden se justifica por razones de interés general, ya que da cumplimiento a los requisitos de transparencia, publicidad y buen gobierno en el uso de los recursos públicos. La orden garantiza, en aras de los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficiencia, la coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, sin introducción de cargas administrativas innecesarias. En cuanto al principio de transparencia, se ha cumplido en su elaboración con el trámite de consulta, audiencia e información pública. Con la finalidad de garantizar el principio de seguridad jurídica, esta orden es coherente con el ordenamiento jurídico autonómico, nacional y de la Unión Europea.

No obstante, con la finalidad de actualizar la mencionada regulación, mediante la presente se aprueba una nueva orden que sustituye la anterior. Esta nueva normativa tiene como finalidad ofrecer información clara y actualizada en materia de identificación de las actuaciones de vivienda vinculadas a los programas y planes vigentes.

Además, se incorpora un enfoque innovador orientado a la transparencia y la digitalización. En este sentido, se facilitará el seguimiento de las promociones mediante la inclusión de recursos digitales en la cartelería de obras, como códigos QR o enlaces a páginas web de los programas. Esta medida permitirá visibilizar la relación entre oferta y demanda, y contribuirá a asegurar la publicidad de las promociones de viviendas protegidas que se desarrollen en línea con lo establecido en el artículo 16 del Decreto 180/2024, del Consell.

Por todo ello, y en virtud de las competencias que me otorgan el Decreto 186/2025, de 5 de diciembre, del Consell, por el que establece la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las consellerias de la Generalitat, modificado por el Decreto 13/2026, de 30 de enero, del Consell; el Decreto 19/2026, de 13 de febrero, del Consell, de aprobación del Reglamento orgánico y funcional de la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Vivienda, Empleo, Juventud e Igualdad; así como el artículo 28 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, ordeno

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente orden tiene por objeto regular la obligatoriedad de la colocación de carteles y placas identificativas de las actuaciones en materia de vivienda protegida, impulsadas o no en el marco del plan «Vive Comunitat Valenciana».

2. Las actuaciones en materia de vivienda protegida que se desarrollen en el territorio de la Comunitat Valenciana pueden ser:

a) De promoción privada calificadas conforme al Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública en la Comunitat Valenciana.

b) De promoción privada adheridas al plan «Vive».

c) Promovidas mediante mecanismos de colaboración público-privada.

d) De promoción pública financiadas con recursos propios de la Generalitat, mediante ayudas instrumentadas a través de cualquier programa o plan estatal, europeo o autonómico de vivienda a los que pueda acogerse.

3. El plan «Vive Comunitat Valenciana» es el marco de impulso en el que se encuadran las actuaciones en materia de vivienda protegida de promoción pública, de promoción mediante mecanismos de colaboración público-privada y las de promoción privada adheridas al plan «Vive»; quedando excluidas las de promoción privada referidas en el apartado 2.a) de este artículo.

Artículo 2. *Carteles informativos durante la ejecución de las obras.*

1. En las actuaciones en materia de vivienda protegida, durante la ejecución de las obras, será obligatorio la colocación de carteles informativos en un lugar visible de la obra, desde la obtención de la calificación provisional y hasta la obtención de la calificación definitiva.

Se exceptúan aquellas actuaciones particulares en vivienda individual que se acojan a ayudas de rehabilitación y accesibilidad en vivienda, sin perjuicio de las exigencias de la convocatoria a la que se acojan.

2. Se utilizará un modelo único, que se mantendrá permanentemente actualizado en la página web de la conselleria competente en materia de vivienda (https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/vivienda-protegida) en el cual se indicarán los datos específicos para cada tipo de actuación. Dicho modelo seguirá las directrices marcadas en el Manual de identidad corporativa de la Generalitat Valenciana.

Artículo 3. *Contenido de los carteles informativos.*

El formato y contenido de los carteles, definidos genéricamente, será el siguiente:

1. Descripción general de los carteles informativos.

a) Tendrán una dimensión de 3 metros de alto y 6 metros de largo, excepto cuando las dimensiones reducidas del solar lo impidan, en cuyo caso las dimensiones del cartel serán las máximas posibles guardando esta misma relación proporcional entre altura y anchura. Serán ejecutados en material resistente a la intemperie y será posible su fijación y mantenimiento en posición en condiciones de seguridad durante todo el tiempo requerido.

b) Seguirán la composición, colores y tipografías establecidos en la plantilla digital publicada en la página web de la conselleria con competencias en materia de vivienda (https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/vivienda-protegida). Estará dividida en dos franjas horizontales de igual altura.

I. En la franja superior se incluirá la imagen de la actuación. Para las actuaciones enmarcadas dentro del plan «Vive Comunitat Valenciana», según el apartado 3 del artículo 1 de esta norma, se destinará la mitad izquierda de la imagen a la inclusión de la marca identificativa del plan.

II. En la franja inferior se incluirán los textos correspondientes a la descripción de la actuación y una banda horizontal en el margen inferior en la que se colocarán los logotipos de las instituciones y empresas que participan en cada actuación y el código QR.

2. Tipo de actuación.

Descripción genérica del tipo de actuación en materia de vivienda protegida, según la siguiente relación no exhaustiva, establecida para cada plan, programa o convocatoria:

a) Viviendas de protección pública de nueva construcción (VPP) de régimen general o de régimen especial de vivienda joven.
b) Rehabilitación de vivienda o de edificio de viviendas protegidas, con mejora de la accesibilidad y/o eficiencia energética, en su caso, en el marco de un plan.
c) Actuaciones en vivienda protegida en el marco de un plan de regeneración y renovación urbana.

3. Denominación.

a) Identificación de la parcela (denominación según planeamiento, c, av, pl, y nombre de la vía) n.º (número de policía) en (población).
b) Denominación concreta de la actuación, según la siguiente relación no exhaustiva:

I. Construcción de edificio de XX (n.º de viviendas) viviendas de protección pública en (población).
II. Obras de rehabilitación de edificio de XXX (n.º de viviendas) en (población).
III. Obras en (barrio, zona, población). Descripción texto libre del área de intervención.

4. Inscripción del plan o programa o procedimiento de contratación pública, en su caso, según la siguiente relación no exhaustiva:

a) Concurso de permuta de suelo público a cambio de obra futura.
b) Concurso de derecho de superficie de suelo público para la construcción de vivienda protegida para alquiler asequible.
c) Concurso de concesión demanial de suelo público para la construcción de vivienda protegida para alquiler asequible.
d) Planes o programas subvencionados con fondos europeos (denominación del fondo).
e) Planes o programas subvencionados a través del Plan estatal de vivienda (fecha del plan).

5. Número expediente.
6. Fecha de calificación provisional para las actuaciones de vivienda nueva o rehabilitación, o fecha de acuerdo bilateral para actuaciones urbanas de rehabilitación y/o renovación sujetas a un plan estatal, según corresponda.
7. Datos de la actuación:

a) Número de viviendas y/o alojamientos de uso residencial vivienda, distinguiendo los que corresponden a venta, alquiler, alquiler con opción a compra o cesión de uso, con indicación del número de viviendas accesibles.
b) Número de garajes y trasteros vinculados.

8. Presupuesto total de la actuación (impuestos incluidos) e importe de la subvención concedida de las diferentes administraciones, en su caso.
9. Financiación con la descripción de las fuentes de financiación, en su caso, con identificación de las Administraciones y cuantía de la subvención.
10. Nombre de la persona promotora o gestora de la actuación (persona física o jurídica, pública o privada), y en su caso, página web, empresa constructora, proyectista y dirección facultativa.
11. Plazo de ejecución.
12. Logotipos en convivencia:

a) En una banda horizontal en el margen inferior del cartel deberán situarse los logotipos, imágenes o distintivos de la Generalitat o conselleria competente en materia de vivienda protegida, en su caso, de los planes o programas a los que se acojan las actuaciones, de las entidades dependientes de la Generalitat, así como de otras entidades o empresas públicas que intervengan en la actuación. Los logos serán aquellos que en cada momento estén en vigor en las normas correspondientes.

b) La colocación de los mismos seguirá las instrucciones recogidas en el Manual de identidad corporativa de la Generalitat Valenciana para el orden de prelación, posición y elementos de separación. En el supuesto de actuaciones cofinanciadas, se tendrán en cuenta las instrucciones que a este respecto se establezcan en los Planes de vivienda o fondos europeos a los que la actuación pudiera acogerse.

c) Si hubiera dudas en el orden, se realizará consulta a través del órgano gestor de la financiación de la conselleria competente en materia de vivienda.

13. Código QR.

Deberá incorporar, además, el código QR de la web de la Generalitat que dé acceso público a la información de la promoción de viviendas protegidas, del seguimiento de las obras y de la evolución del proceso de adjudicación. Y, potestativamente, código QR del promotor o gestor de la actuación (persona física o jurídica, pública o privada).

Artículo 4. *Placas identificativas de las actuaciones protegidas.*

1. En las actuaciones en materia de vivienda protegida, será obligatoria, una vez terminadas las obras, desde la solicitud de la calificación definitiva, la colocación de placas identificativas en un lugar visible desde la calle y próximo al dintel de las puertas de acceso al edificio.

Se exceptúan aquellas actuaciones particulares en vivienda individual que se acojan a ayudas de rehabilitación y accesibilidad en vivienda libre, sin perjuicio de las exigencias de la convocatoria a la que se acojan.

2. En las actuaciones urbanas protegidas, será obligatoria, una vez terminadas las obras, desde la solicitud de la calificación definitiva o, en ausencia de esta, desde la recepción de las obras. La colocación de placas identificativas se realizará en elementos fijados verticalmente, postes, tótems informativos, mobiliario urbano, u otros elementos análogos que permitan la visibilidad y legibilidad de la placa, y garantice la seguridad de utilización y la accesibilidad de los espacios urbanos.

3. Se utilizará un modelo único, que se mantendrá permanentemente actualizado en la página web de la conselleria competente en materia de vivienda (https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/vivienda-protegida) en el cual se indican los datos específicos para cada tipo de actuación. Dicho modelo seguirá las directrices marcadas en el Manual de identidad corporativa de la Generalitat Valenciana.

Artículo 5. *Contenido de las placas identificativas.*

El formato y contenido de las placas identificativas, definidas genéricamente, será el siguiente:

1. Descripción general de las placas identificativas.

a) Tendrán una dimensión de 30 centímetros de alto y 25 centímetros de largo. Serán ejecutadas en material resistente a la intemperie y será posible su fijación y mantenimiento en posición en condiciones de seguridad desde su instalación.

b) Seguirán la composición, colores y tipografías establecidos en la plantilla digital publicada en la página web de la conselleria con competencias en materia de vivienda (https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/vivienda-protegida).
Estarán divididas en dos franjas:

I. Una franja superior, en la que se visualizará la marca identificativa del plan «Vive Comunitat Valenciana», para las actuaciones enmarcadas dentro del plan conforme al apartado 3 del artículo 1 de esta norma, o el distintivo de la Generalitat Valenciana para las que no se enmarquen en dicho plan.

II. Una franja inferior, que se destinará a los textos correspondientes a la descripción de la actuación, y una banda horizontal en el margen inferior en la que se colocarán los logotipos de las instituciones y empresas que participan en cada actuación y el símbolo universal de la accesibilidad en las actuaciones que proceda.

2. Tipo de actuación.

Descripción genérica del tipo de actuación protegida, según la siguiente relación no exhaustiva, establecida para cada plan, programa o convocatoria:

a) Viviendas de protección pública de nueva construcción (VPP).
b) Rehabilitación de vivienda o de edificio de viviendas protegidas, con mejora de la accesibilidad y/o eficiencia energética, en su caso, en el marco de un plan.
c) Actuaciones en vivienda protegida en el marco de un plan de regeneración y renovación urbana.

3. Régimen de vivienda de VPP: Se indicará el régimen de vivienda de protección pública con el que se califique la promoción, de conformidad con la regulación en vigor (régimen general/ régimen especial joven, régimen mixto) y el régimen de uso (alquiler, alquiler con opción a compra o venta).
4. Número expediente.
5. Fecha de calificación definitiva, o en ausencia de esta, fecha de la recepción de la obra.
6. Nombre de la persona promotora o gestora de la actuación, y en su caso, página web.
7. Logotipos en convivencia:

a) En una banda horizontal en el margen inferior de la placa, deberán situarse los logotipos, imágenes o distintivos de la Generalitat o Conselleria competente en materia de vivienda, en su caso, de los planes o programas a los que se acojan las actuaciones, de las entidades dependientes de la Generalitat, así como de otras entidades o empresas públicas que intervengan en la actuación. Los logos serán aquellos que en cada momento estén en vigor en las normas correspondientes.
b) La colocación de los mismos seguirá las instrucciones recogidas en el Manual de identidad corporativa de la Generalitat Valenciana para el orden de prelación, posición y elementos de separación. En el supuesto de actuaciones cofinanciadas, se tendrán en cuenta las instrucciones que a este respecto se establezcan en los Planes de vivienda o fondos europeos a los que la actuación pudiera acogerse.
c) Si hubiera dudas en el orden, se realizará consulta a través del órgano gestor de la financiación de la conselleria competente en materia de vivienda.

d) En las placas identificativas se incluirá el símbolo universal de la accesibilidad en las siguientes actuaciones:

I. Promociones de viviendas de protección pública de nueva construcción.
II. Actuaciones de rehabilitación de elementos comunes de edificios para la accesibilidad.
III. Actuaciones urbanas que cumplan los requisitos normativos de accesibilidad para los espacios públicos.

Artículo 6. *Sanciones.*

Conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1 y 67.2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, constituye infracción administrativa el incumplimiento de las obligaciones anteriores.

Disposición adicional única. *Inexistencia de gasto.*

La implementación de la presente orden no implicará aumento del gasto público y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales existentes.

Disposición transitoria primera. *Carteles informativos durante la ejecución de las obras.*

El modelo de los carteles informativos que se aprueban será obligatorio para todas las actuaciones protegidas en materia de vivienda protegida, cuya fecha de calificación provisional sea posterior a la entrada en vigor de la presente orden.

Disposición transitoria segunda. *Placas informativas de las actuaciones protegidas.*

El modelo de las placas informativas que se aprueban será obligatorio para todas las actuaciones protegidas en materia de vivienda protegida, cuya fecha de calificación definitiva sea posterior a la entrada en vigor de la presente orden.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogada la Orden 7/2010, de 29 de marzo, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regulan los carteles y placas que identifican las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el Plan autonómico de vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a la presente orden.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

§ 21

Decreto 333/1995, de 3 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros complementarios en la Comunidad Valenciana

Comunidad Valenciana
«DOGV» núm. 2622, de 9 de noviembre de 1995
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-1995-90251

La Generalitat Valenciana, mediante el Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, sobre traspaso de funciones y servicios de la administración del estado a ésta, asumió, entre otras, la competencia de la administración de las fianzas y conciertos de fianzas correspondientes a inmuebles sitos en el territorio de la Comunidad Valenciana, así como a servicios o suministros complementarios prestados a los usuarios de los mismos, regulada por el Decreto de 11 de marzo de 1949, sobre emisión de papel de fianzas por el Instituto Nacional de la Vivienda.

El Gobierno Valenciano, en uso de las competencias asumidas, y a fin de adecuar la legislación aplicable en materia de fianzas urbanas a la realidad social de la Comunidad Valenciana, aprobó el Decreto 21/1988, de 8 de febrero, por el que se regulaba el régimen de las fianzas por alquiler de viviendas, locales de negocios y prestaciones de servicios, desarrollado por las Órdenes de la Conselleria de Economía y Hacienda de 29 de febrero de 1988 y 20 de enero de 1989, a fin de que el administrado gozara de una política más eficaz en dicha materia.

La publicación y entrada en vigor el 1 de enero de 1995 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que adecúa la utilización del instituto arrendaticio a las actuales necesidades sociales, faculta en su disposición adicional tercera a las comunidades autónomas que tengan asumidas competencias en materia de vivienda para que establezcan la obligación de que los arrendadores de fincas urbanas destinadas a vivienda o a otros usos, sujetos a dicha Ley, depositen el importe de la fianza, sin devengo de intereses, a disposición de dicha administración autonómica, o del ente público que ésta designe, hasta la extinción del correspondiente contrato.

Por otra parte, el artículo 31.9 de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, atribuye a la Generalitat Valenciana competencia exclusiva en materia de vivienda.

El Gobierno Valenciano, consciente del papel que desempeña como garante en favor de los contratantes y consciente también de que los rendimientos generados por el depósito de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamientos urbanos y prestación de suministros accesorios, se han revelado como una excelente fuente de financiación de la política autonómica de vivienda llevada a cabo hasta la fecha, considera conveniente mantener el carácter obligatorio del depósito de las fianzas, a fin de continuar, a la vez que

potenciar, la política social de la vivienda; así como la utilización de los rendimientos generados por el depósito de las fianzas derivadas de los contratos de suministro para fines sociales de interés común para las partes, mediante los procedimientos y entidades que se constituyen; en un intento de que todo ello redunde en beneficio de las clases más necesitadas de la sociedad.

Por ello, y siendo necesario adecuar la normativa sobre régimen de fianzas a la legislación vigente, de acuerdo con el Consejo de Estado, a propuesta del Conseller de Economía y Hacienda y previa deliberación del Gobierno Valenciano, en la reunión del día 3 de noviembre de 1995,

DISPONGO:

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo primero. *Objeto.*

El presente decreto tiene por objeto regular, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, el régimen de las fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a uso distinto, así como el de aquellas otras procedentes de contratos de suministro o servicios prestados a los usuarios de dichas fincas.

Salvo que expresamente se diga lo contrario, toda mención hecha en el presente decreto al concepto de arrendamiento deberá hacerse extensiva, en su caso, a los supuestos de subarriendo y a los arrendamientos de industria o negocio.

Artículo segundo. *Régimen legal.*

El régimen regulador de las fianzas objeto de la presente norma estará constituido por:

a) La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en lo referente a fianzas por arrendamiento de fincas urbanas.

b) El Real Decreto 1725/1984, de 18 de julio, por el que se aprueba el modelo de póliza de abono, en lo referente al suministro de fluido eléctrico y, en defecto de ordenanzas municipales, al de agua.

c) El Decreto 2913/1973, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General del Servicio Público de los combustibles, en lo referente al suministro de gas.

d) La normativa propia de los restantes contratos accesorios al de arrendamiento de finca urbana.

e) El presente decreto y sus normas de desarrollo.

f) Cualquier otra norma, cuando así se indique expresamente.

TÍTULO I

De las fianzas

Artículo tercero. *Constitución de la fianza.*

1. A la celebración del contrato de arrendamiento será obligatoria la exigencia de prestación de fianza en metálico, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto al de vivienda. En los arrendamientos de negocio o industria, cuando impliquen también arrendamiento de local o vivienda, la fianza se exigirá por el importe equivalente a dos mensualidades del alquiler estipulado por el local o vivienda. Si dicha cuantía no se halla estipulada expresamente en el contrato la fianza será constituida por el importe del 1 por ciento del valor catastral que el bien inmueble tenga asignado en el momento de celebración del contrato.

Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza, las administraciones públicas, cuando tales pagos hayan de ser satisfechos con cargo a sus respectivos presupuestos.

2. En los suministros de gas, la fianza, cuando sea exigida, será como máximo igual a la cantidad que resulte de aplicar la tarifa corriente a los metros cúbicos que correspondan a la capacidad de medida del contador durante 40 horas.

3. En los contratos de suministro de fluido eléctrico y demás contratos, la fianza se regirá por las disposiciones que resulten aplicables a cada caso.

4. Lo dispuesto en los apartados 1, 2 y 3 del presente artículo resultará aplicable con independencia del número de abonados y la localidad, dentro del ámbito de la Comunidad Valenciana, donde éstos tengan su domicilio social.

5. El establecimiento por las partes de cualquier otro tipo de garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del correspondiente contrato, adicional a la fianza, no impedirá la exigencia y depósito de ésta.

Artículo cuarto. *Depósito de la fianza.*

1. El arrendador o suministrador deberá efectuar el ingreso del importe de la fianza en cualquiera de las cuentas y entidades financieras que a tal efecto determine la Conselleria de Economía y Hacienda, en el plazo máximo de los 15 días hábiles siguientes a la celebración del contrato, o al comienzo real del alquiler, suministro o prestación del servicio, si éste fuese anterior a aquella.

Cuando la finca objeto del contrato se halle ubicada en un término municipal que no cuente con sucursal de ninguna entidad colaboradora de la Generalitat Valenciana en la gestión depositaria de fianzas, el plazo al que se alude en el párrafo anterior será de 30 días hábiles.

2. La fianza así constituida quedará depositada en la Generalitat Valenciana hasta la extinción del correspondiente contrato, bajo la forma de depósito sin interés.

3. El resguardo expedido por la entidad colaboradora en la que se efectúe el ingreso de la fianza será título suficiente para la acreditación del depósito efectuado.

Artículo quinto. *Actualización de la fianza.*

1. No procederá la actualización de la fianza durante los cinco primeros años de duración del contrato, salvo que hubiere lugar en dicho tiempo a la prórroga del arrendamiento, en cuyo caso regirá lo acordado sobre la fianza entre las partes. En ese mismo caso, y a falta de pacto específico, lo acordado sobre la actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

2. El mismo criterio establecido en el apartado anterior será de aplicación en los supuestos de actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años.

3. En los demás contratos, en materia de actualización de fianzas se estará a lo que, en su caso, disponga la legislación específica aplicable a cada uno de ellos.

Artículo sexto. *Contabilización de las fianzas.*

El importe de las fianzas depositadas será recogido en una cuenta, que, bajo el título genérico de «Generalitat Valenciana. Conselleria de Economía y Hacienda. Fianzas Urbanas» figurará en la contabilidad de la Generalitat.

Artículo séptimo. *El régimen de concierto.*

1. Podrán sustituir la consignación de la fianza, previo concierto con la Generalitat Valenciana, las empresas suministradoras de fluido eléctrico, agua, gas u otras análogas y los colegios profesionales de administradores de fincas, así como cualquier propietario de fincas urbanas cuyo volumen total de fianzas sea superior a cinco millones de pesetas.

2. Las empresas o propietarios que tengan autorizado el régimen de concierto de fianzas, sustituirán la consignación de éstas por el ingreso directo y anual en la entidad financiera que designe la Conselleria de Economía y Hacienda, quedando a disposición de ésta, el 90 por ciento del volumen total de las fianzas que tengan en su poder y de las que en lo sucesivo se constituyan, reservándose el 10 por ciento restante para atender a la devolución de las fianzas que aisladamente le sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquéllas estén afectadas.

Las entidades o propietarios que hayan concertado este régimen con la Generalitat Valenciana, no podrán pedir la devolución parcial del depósito hasta la realización de la liquidación semestral.

3. Para que tenga aplicación la citada modalidad de concierto se requerirá la existencia del correspondiente concierto regulador, firmado por la Generalitat Valenciana y la entidad o propietario. Los interesados habrán de solicitar su concesión a la Conselleria de Economía y Hacienda de la Generalitat Valenciana, mediante una instancia acompañada de la documentación acreditativa de los extremos que han sido mencionados.

La Conselleria de Economía y Hacienda resolverá discrecionalmente la petición, en atención a la garantía que el solicitante ofrezca y a las condiciones especiales que concurran.

4. Las entidades y particulares que estén acogidos al régimen de concierto y, en consecuencia, realicen directamente el ingreso de las fianzas, deberán presentar durante los meses de enero y julio de cada año en la Conselleria de Economía y Hacienda, utilizando al efecto el modelo que por ésta se apruebe, un estado demostrativo de las fianzas constituidas, de las devueltas durante el semestre anterior, y de las responsabilidades liquidadas con cargo a las mismas.

El saldo resultante constituirá la base para efectuar el ingreso antes del 31 de enero y 31 de julio de cada año y, en conformidad con el apartado 2 anterior, cuando la cuantía de las fianzas constituidas supere a las de las devueltas y responsabilidades liquidadas con cargo a las mismas, se realizará por el concertado un ingreso del 90 por ciento correspondiente; en caso contrario, la Conselleria de Economía y Hacienda hará entrega del importe correspondiente en el plazo de dos meses.

5. Las entidades y particulares acogidos al régimen de concierto, colaborarán con la Inspección de Fianzas, a requerimiento de ésta en sus actuaciones, teniendo a su disposición los libros de contabilidad y demás registros que permitan comprobar la exactitud de las liquidaciones practicadas.

Artículo octavo. *Controversias entre los contratantes.*

Ni la Generalitat Valenciana ni las instituciones financieras designadas para efectuar en ellas el depósito de las fianzas constituidas, podrán resultar afectadas por las responsabilidades en las que pudieran incurrir los arrendatarios o usuarios respecto a los propietarios o abastecedores, como consecuencia de los deterioros de los que respondan las fianzas o por la insuficiencia de éstas respecto de aquéllos.

Artículo noveno. *Devolución de las fianzas depositadas.*

Los procedimientos que se seguirán en los supuestos de devolución de las fianzas depositadas atenderán a la siguiente clasificación:

a) Devolución de fianzas en régimen de concierto.
b) Devolución de fianzas no concertadas sin pérdida de justificantes.
c) Devolución de fianzas no concertadas con pérdida de justificantes.

Artículo diez. *Procedimientos de devolución.*

1. Para la devolución de las fianzas depositadas en régimen de concierto se estará a lo establecido en el artículo 7 y en lo dispuesto en particular, en cada concierto.

2. El procedimiento que se deberá seguir en los casos de devolución de fianzas depositadas cuando no se hubiera producido la pérdida de ningún justificante de ingreso será el que sigue:

A la extinción de un contrato de arrendamiento corresponderá al propietario o representante legal del mismo gestionar la devolución de la fianza depositada en su día, a cuyo efecto, formulará su solicitud ante la entidad financiera en la que la hubiese consignado, acompañando los documentos siguientes:

– Fotocopia del DNI y NIF.
– Fotocopia del contrato de arrendamiento.
– Justificante de haber consignado la fianza.

Cuando el solicitante actúe por representación legal deberá exhibir el documento justificativo de la misma. En caso de autorización, habrá de entregar el documento original que la acredite.

En los supuestos de transmisión del inmueble durante la vigencia del arrendamiento, para la devolución de la fianza, deberá aportarse, además de la documentación señalada en el apartado anterior, el título representativo de dicha transmisión que, en todo caso, deberá haber sido objeto de liquidación por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Las entidades financieras comprobarán y cotejarán con los correspondientes originales los documentos entregados y, en caso de conformidad, procederán a la devolución del importe de la fianza, consignando en el justificante del ingreso la cancelación de la misma.

Cuando el importe de la fianza que se deba reintegrar sea superior a doscientas cincuenta mil pesetas (250.000 PTA), la devolución se efectuará inexcusablemente mediante transferencia bancaria a la cuenta que, a tal efecto, designe el interesado.

Mensualmente, las entidades colaboradoras de la Generalitat Valenciana en la gestión depositaria de fianzas remitirán a la Conselleria de Economía y Hacienda una relación detallada de las devoluciones de fianzas realizadas en el mes anterior, usando a tal efecto el modelo que por orden de la Conselleria de Economía y Hacienda se apruebe, así como la documentación y justificantes en cuya virtud dichas devoluciones se practicaron.

A los efectos de este articulado, tendrán la condición de justificante:

a) Los resguardos de ingreso de la fianza en las cuentas establecidas al efecto a nombre de la Generalitat Valenciana.

b) Los otorgados por la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, por los contratos celebrados desde el día 1 de enero de 1984 hasta el día anterior a la entrada en vigor del Decreto 21/1988, de 8 de febrero, del Gobierno Valenciano de la Generalitat Valenciana.

c) El «papel de fianzas» obligatorio para los contratos celebrados con anterioridad al 1 de enero de 1984, excepto para los regímenes de afianzamiento concertado.

Si transcurrido un mes desde la finalización del contrato, y previa solicitud de parte, no ha tenido lugar la devolución, la fianza devengará, a partir de la fecha de dicha solicitud, el interés legal correspondiente.

3. En caso de pérdida de justificantes, los interesados podrán igualmente solicitar la devolución de la fianza, debiendo para ello acogerse al procedimiento especial que para tal caso será reglamentado por la Conselleria de Economía y Hacienda, procedimiento que deberá procurar al depositante la recuperación de las cantidades en su día ingresadas al tiempo que ofrecer las necesarias garantías para la Generalitat Valenciana.

TÍTULO II

De la Inspección de Fianzas

Artículo once. *Integración y competencias.*

La Inspección de Fianzas se integra, orgánica y funcionalmente, en la Dirección General de Tributos y Patrimonio.

Constituyen la Inspección de Fianzas los funcionarios de la Dirección General de Tributos y Patrimonio, adscritos al Servicio de Inspección Tributaria y Recaudación, a los que se encomienda la función de comprobación e investigación en materia de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y prestación de servicios y suministros complementarios, para garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos precedentes.

Artículo doce. *Funciones.*

Corresponde a la Inspección de Fianzas la realización de las siguientes actuaciones:

a) La investigación de los contratos que se hallen sujetos, para el descubrimiento de los que sean ignorados total o parcialmente por la Generalitat Valenciana.

b) La comprobación de las fianzas constituidas, de los depósitos consignados y demás elementos relevantes para determinar su adecuación a las normas y la exactitud de los ingresos efectuados respecto de los contratos celebrados.

c) Practicar las liquidaciones resultantes de sus actuaciones de comprobación e investigación.

d) Realizar las actuaciones de obtención de información que se consideren precisas cerca de los particulares o de otros organismos y que, directa o indirectamente, conduzcan a la aplicación de las disposiciones legales vigentes en esta materia.

e) Verificar los supuestos de no sujeción a la obligación de exigencia y depósito de fianza.

f) Informar y asesorar a cuantos puedan estar interesados acerca del régimen de obligaciones y derechos en materia de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y por la celebración de contratos de suministro y demás accesorios a los de arrendamiento de fincas urbanas.

g) Cuantas otras funciones se le encomienden por los órganos competentes de la Conselleria de Economía y Hacienda.

Artículo trece. *Actuaciones inspectoras.*

Las actuaciones inspectoras podrán ser:

a) De comprobación e investigación.
b) De obtención de información.
c) De informe y asesoramiento.

Artículo catorce. *Actuaciones de comprobación e investigación.*

1. Las actuaciones de comprobación e investigación de la Inspección de Fianzas tendrán por objeto verificar el adecuado cumplimiento por los contratantes de un arrendamiento de finca urbana, de suministros o de cualquier otro servicio accesorio prestado a los usuarios de las mismas de sus obligaciones y deberes en materia de exigencia y depósito de las fianzas.

2. Con ocasión de estas actuaciones, la Inspección comprobará la exactitud y veracidad de los hechos y circunstancias consignados por los contratantes, investigará la posible existencia de hechos o situaciones de los que sea total o parcialmente desconocedora y, por último, determinará la exactitud de las operaciones de depósito realizadas y, en su caso, practicará la regularización que estime procedente.

Artículo quince. *Alcance de las actuaciones de comprobación e investigación.*

1. Las actuaciones inspectoras de comprobación e investigación podrán tener carácter general o parcial.

2. Tendrán carácter general, cuando su finalidad sea verificar en su totalidad la situación de la consignación de fianzas del sujeto obligado. Tales actuaciones vendrán determinadas por:

a) La competencia del órgano que efectúe las mismas.
b) Los ejercicios a los que afecten.
c) La prescripción del derecho de la administración para determinar las deudas, a través de la oportuna liquidación y de la acción para imponer las sanciones que correspondan según las infracciones apreciadas.

3. Tendrán carácter parcial, cuando se limiten a verificar la situación en la que se encuentre algún arrendamiento, en lo referente al cumplimiento de las obligaciones de constitución y consignación de la fianza correspondiente.

Artículo dieciséis. *Actuaciones inspectoras de obtención de información.*

Son actuaciones inspectoras de obtención de información todas aquellas que vayan dirigidas a poner en conocimiento de la Inspección de Fianzas cualquier tipo de dato o antecedente tenga trascendencia en relación con las materias objeto del presente decreto, cuando no existiere obligación de facilitarlos previamente a la administración autonómica.

Tales actuaciones se realizarán por la Inspección de Fianzas, por propia iniciativa, a consecuencia de una denuncia o a solicitud de los demás órganos de la administración autonómica. Asimismo, las actuaciones podrán iniciarse en virtud de los datos obrantes en poder de cualquier otro órgano oficial.

A los efectos de facilitar la función inspectora, los sujetos contratantes exhibirán, a requerimiento de quienes asuman esta función, los ejemplares del contrato y el justificante acreditativo de haber depositado la fianza correspondiente, así como cuantos otros documentos puedan interesar a la Inspección de Fianzas en orden a fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del presente decreto.

Artículo diecisiete. *Actuaciones de informe y asesoramiento.*

Tendrán esta naturaleza las encaminadas a proporcionar, a petición de los interesados, información y asesoramiento en materia de fianzas por contratos de arrendamientos de fincas urbanas y por suministros y otros servicios accesorios a las mismas.

Artículo dieciocho. *Otras actuaciones.*

La Inspección de Fianzas desarrollará, además, cualesquiera otras actuaciones para las que, en el marco de la estructura orgánica y funcional a la que se halla afecta, sea requerida.

Artículo diecinueve. *Formas de actuación.*

El ejercicio de las funciones propias de la Inspección de Fianzas deberá adecuarse a los correspondientes planes de inspección, sin perjuicio de las actuaciones que, por su propia iniciativa, pueda efectuar atendiendo a los postulados de justicia, eficacia y oportunidad.

Artículo veinte. *Lugar de las actuaciones.*

Las actuaciones de la inspección de fianzas podrán desarrollarse, cualquiera que fuera su naturaleza, en:

a) El lugar donde los propietarios, arrendadores, concertados, entidades suministradoras o cualquier otro obligado, tenga su residencia, despacho u oficina, cualquiera que sea el lugar en que éstos se hallen ubicados.

b) En los mismos lugares correspondientes a los usuarios o arrendatarios.

c) En las fincas urbanas objeto de los contratos de arrendamiento.

d) En las dependencias de la administración autonómica donde ejerza sus funciones la Inspección de Fianzas actuante.

e) En las oficinas del Ayuntamiento, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria o Registro de la Propiedad Urbana, en cuyo ámbito o término radiquen los bienes objeto de arrendamiento o esté ubicado el lugar de destino del suministro.

f) Donde exista algún elemento, al menos parcial, constitutivo de prueba.

Artículo veintiuno. *Tiempo de las actuaciones.*

La Inspección de Fianzas se ajustará en las actuaciones realizadas en sus dependencias u otras oficinas públicas, al horario oficial de apertura al público de las mismas.

No obstante, cuando la Inspección actúe en el domicilio social o locales del interesado, deberá observar la jornada laboral que, en su caso, rija en el mismo, sin perjuicio de que pueda actuarse de común acuerdo entre las partes en otras horas y días.

Artículo veintidós. *Documentación de las actuaciones inspectoras.*

Las actuaciones inspectoras podrán documentarse en cualquiera de los soportes que a tal fin son habituales en la práctica inspectora. En particular, y sin perjuicio del mayor desarrollo que a esta materia se le dé por orden de la Conselleria de Economía y Hacienda, las actas podrán ser de conformidad o disconformidad, debiendo ser estas últimas resueltas, previo trámite de audiencia a los interesados, por el jefe del Servicio de Inspección Tributaria y Recaudación. Asimismo, podrán incoarse actas de prueba preconstituida.

Serán actas de conformidad aquellas que contengan una propuesta de liquidación a la que el interesado preste su conformidad. Cuando el sujeto inspeccionado se niegue a suscribir el acta o, suscribiéndola, no preste su conformidad a la misma o se niegue a recibir copia de la misma, el acta será de disconformidad.

Cuando exista prueba preconstituida sobre los arrendamientos sujetos a la obligación de exigencia y posterior depósito de fianza, el acta que extienda la Inspección de Fianzas podrá serlo sin contar con la presencia de los sujetos a que ésta vaya referida.

Artículo veintitrés. *Régimen sancionador.*

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente decreto se sancionará, por la Inspección de Fianzas, de acuerdo con el régimen legal vigente en cada momento.

Artículo veinticuatro. *Ingreso fuera de plazo sin previo requerimiento.*

El ingreso del importe de la fianza fuera del plazo establecido para ello en el artículo 4.1 del presente decreto, sin mediar requerimiento, soportará un recargo del 10 por ciento si la demora no supera los tres meses, y del 25 % cuando sí los supere.

Disposición adicional.

Los conciertos existentes a la fecha de entrada en vigor de este decreto subsistirán hasta su liquidación definitiva por extinción de los contratos que amparan, o hasta su adecuación a lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición transitoria primera.

En caso de extravío, hurto o destrucción del «papel de fianzas» por depósitos consignados con anterioridad al 1 de enero de 1984, serán de aplicación las normas y procedimientos establecidos en los artículos 84 a 87 de la Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque.

Disposición transitoria segunda.

A los actuales inspectores locales de fianzas, mientras perdure su actual situación jurídica con la Generalitat Valenciana, les será de aplicación su normativa propia.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente decreto y, en concreto, el Decreto 21/1988, de 8 de febrero, del Gobierno Valenciano de la Generalitat Valenciana y las órdenes de la Conselleria de Economía y Hacienda de 29 de febrero de 1988 y 20 de enero de 1989.

Disposición final primera.

Se autoriza a la Conselleria de Economía y Hacienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda.

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

§ 22

Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación

Comunidad Valenciana
«DOGV» núm. 4788, de 2 de julio de 2004
«BOE» núm. 174, de 20 de julio de 2004
Última modificación: 31 de mayo de 2025
Referencia: BOE-A-2004-13469

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que las Cortes Valencianas han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley.

PREÁMBULO

El marco establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), constituye la expresión jurídica que manifiesta la importancia y necesidad de configurar un marco legal para el sector de la edificación, cuya importancia es patente, no sólo por el hecho de ser uno de los sectores económicos más relevantes, sino también por la incidencia de la edificación en el proceso de ocupación del territorio, en el impacto ambiental que puede producir, y, más específicamente, en la configuración de las ciudades.

Así, la edificación constituye el marco del entorno habitado y utilizado, soporte de las actividades humanas, y referente de los diferentes modos de vida de una sociedad. La edificación también es patrimonio, no sólo el que se construye en el presente, sino el que queda como testimonio de las sociedades que nos precedieron en el tiempo, y que a la vez constituirá legado a las generaciones futuras.

La edificación es, por tanto, la plasmación material mediante la que queda configurado el hábitat para el desarrollo de las actividades humanas: personales, sociales, laborales, económicas o de otra índole, e incide en el entorno urbano, rural y paisajístico, debiendo contribuir a la búsqueda de un equilibrio basado en el desarrollo sostenible en cuanto a los medios, recursos y resultados obtenidos. También supone un valor patrimonial en un doble sentido: cultural, reflejo de las formas de entender la sociedad en cada momento por lo edificado, y económico, por cuanto supone un bien cuyo valor forma parte del producto o renta nacional de un estado.

La Ley de Ordenación de la Edificación ha supuesto un hito de indudable trascendencia. Resuelve las lagunas legales y unifica en un corpus legislativo la regulación, hasta ese momento fragmentaria y dispersa, de la edificación, incidiendo, principalmente, en la identificación de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, sus obligaciones, responsabilidades y el régimen de aseguramiento de las garantías. Al mismo tiempo, constituye un marco legislativo básico a partir del cual las comunidades autónomas puedan desarrollar aquellos aspectos que la propia ley determina y aquellos otros que, dentro del marco de sus competencias, tengan asignadas.

En este sentido, la Generalitat ha promulgado diversas normas relativas a la edificación que, si bien guardan coherencia, carecen de un marco que estructure esta actividad, de igual modo que el sistema normativo y reglamentario de la Administración General del Estado.

Ante la mayor exigencia de calidad por parte de la sociedad, la Generalitat está obligada a adoptar posiciones activas que permitan alcanzar el reto de la mejora continua de la calidad de nuestros edificios.

Es el proceso de la edificación el que configura la calidad final de los edificios y la consiguiente satisfacción de los usuarios. En ese sentido se hace necesario que la Administración establezca acciones de carácter preventivo para que el proceso se desarrolle dentro de unos límites convenientes, en que es necesario el recurso a las garantías de los agentes. Es en el campo del fomento de la calidad, además de la regulación y control que son tradicionales, en donde las Administraciones de las Comunidades Autónomas tienen un campo privilegiado de actuación.

La Generalitat cuenta con competencias en materia de vivienda y defensa de los consumidores y usuarios al amparo del Estatuto de Autonomía, y también, en virtud de las transferencias, en materia de regulación y control de la calidad de edificación y del patrimonio arquitectónico.

En el contexto de la Ley de Ordenación de la Edificación, las anteriores razones aconsejan el desarrollo por parte de la Comunidad Valenciana de un marco legal comprensivo de todas las funciones y tareas que configuran el proceso de la edificación, estableciendo con carácter preceptivo la regulación y el sistema de verificación de estas actividades.

Asimismo, las determinaciones de la ley deben fomentar de forma preventiva el afianzamiento de unas condiciones y niveles mínimos de calidad relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios, a fin de satisfacer las necesidades de los usuarios.

Igualmente, debe orientarse a posibilitar una construcción más sostenible, que tenga en cuenta la incidencia en el medio ambiente y la utilización equilibrada de los recursos disponibles. La presente ley establece mecanismos que permiten estimular la superación de la calidad sobre los mínimos normativos, a través del reconocimiento de los logros de los agentes del sector, apoyando la mejora de la competencia en calidad, el incremento de la comunicación, la información y la transparencia del sector.

Asimismo, la ley tiene en especial consideración a los usuarios de la edificación, estableciendo exigencias a los agentes intervinientes sobre el producto edificado, durante el proceso y vida útil del edificio, atribuyendo a aquellos un papel activo en el ciclo de vida útil.

Siguiendo los principios anteriormente enunciados, la presente ley se vertebra en torno a tres títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El título I lleva por rúbrica «Objeto y ámbito de aplicación de la ley».

La presente ley se incardina dentro de un sistema normativo cuyo campo de actuación se extiende a la ordenación de la edificación, profundizando en la búsqueda permanente de la calidad a lo largo de todo el proceso.

A este objetivo responde el artículo 1 cuando fija como objeto de la ley la regulación del proceso de la edificación y el fomento de la calidad, como un elemento inherente al mismo.

El ámbito de aplicación delimita el alcance territorial y funcional al que se extiende la ley.

Por una parte, acota el conjunto de edificaciones a los que, en función de su uso y destino, son de aplicación los preceptos contenidos a lo largo del articulado, excluyendo expresamente aquellas edificaciones existentes que responden a una tipología local o que la costumbre haya validado en su uso.

De otro lado, tipifica cuáles son los procesos constructivos que quedan sujetos a esta ley. En ese sentido, se incluyen las obras de edificación de nueva construcción, con la salvedad que en el mismo precepto se introduce; las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación; y por último, aquéllas que tengan un carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o disfruten de protección alguna por motivos ambientales o histórico-artísticos.

El título II se ocupa de la calidad de la edificación.

Este título se inicia con la definición de calidad, entendida ésta siempre bajo el prisma de la presente ley, como el conjunto de prestaciones propias de cualquier edificación susceptibles de satisfacer las demandas de los usuarios conforme a unos requisitos básicos que se determinan.

En este punto, la ley prevé el establecimiento de unos niveles mínimos o básicos de calidad, para, a partir de los mismos, alcanzar mayores cotas de calidad y, por ende, mejores prestaciones en las edificaciones.

Pero la calidad no ha de entenderse como una cosa etérea o abstracta, antes al contrario, la calidad ha de estar presente incidiendo en la mejora de las condiciones de funcionalidad, seguridad o habitabilidad de cualquier tipo de construcción.

A esta llamada obedece el desarrollo de los requisitos básicos de la calidad plasmados en el artículo 4.

Al objeto de alcanzar mayores niveles de calidad en la edificación, la Administración se fija tres cauces de intervención a través de los cuales concentra sus esfuerzos de cara a afrontar este reto.

Primeramente regulando la calidad mediante la elaboración de la normativa técnica a fin de concretar los niveles mínimos y los modos de alcanzarlos; en segundo término, verificando la calidad y consolidando los procedimientos y técnicas de gestión de la calidad y, por último, por mediación del fomento de la calidad, en la línea de impulsar la investigación, mejorar la transparencia en el sector y favorecer los distintivos de calidad de los productos y servicios.

El título III centra su atención en el proceso de la edificación.

A lo largo del articulado se va desgranando el iter edificatorio, el cual tiene su inicio en la fase de promoción y culmina con la puesta en uso del edificio.

Además, este texto legal aborda un particular sistema de licencias municipales en este ámbito de la actividad para, finalmente, plasmar un catálogo de obligaciones complementario a la LOE y afecto a los agentes intervinientes en el proceso.

El enfoque que la ley valenciana hace del proceso de la edificación lo plantea desde el punto de vista de la actividad que se desarrolla en cada una de las fases en que se estructura el proceso, y a cargo de cada uno de los agentes intervinientes. Es decir, esta ley centra su atención en el elemento objetivo del proceso, la actividad, completando el modelo seguido por la LOE, el cual parece se centra más hacia el elemento subjetivo encarnado por los agentes participantes en el mismo.

Esta orientación es la que inspira el capítulo I del citado título III en cada una de las secciones en las que se estructura aquél.

Así, la Sección 1.ª se ocupa de la promoción, definiendo la actividad e incorporando genéricamente sus funciones.

La Sección 2.ª regula la fase de proyecto al abordar la concepción técnica del edificio. Esta ocupa el espacio que va desde las previsiones iniciales que ha de tener en cuenta el proyectista, en orden a la realización de estudios previos o a la incidencia de las distintas ordenaciones normativas de carácter sectorial, hasta su plasmación final materializada en el proyecto, auténtico epicentro de esta Sección.

La ley reconoce la unicidad del proyecto, aunque el mismo pueda desarrollarse parcialmente, e incorpora las fases en que éste se estructura cuando define los contenidos y alcance tanto del proyecto básico, como del de ejecución. Del primero señala la suficiencia del mismo a efectos de solicitar la Licencia Municipal de Edificación, entre otras. Del proyecto de ejecución significa la necesidad de ajustarse al anterior y a sus modificaciones debidamente autorizadas por la Administración competente.

La Sección se completa dejando una puerta abierta a la Generalitat para determinar por vía de reglamento aspectos tales como el sistema de verificación y control, la verificación de los proyectos por las entidades de control de calidad, o el reconocimiento de los distintivos de calidad.

A la ejecución de las obras se dedica la Sección 3.ª En este apartado se regula la dirección facultativa de las obras, haciendo especial hincapié en los libros de órdenes y asistencias, y de gestión de la obra; el comienzo de las obras, donde cobra especial relevancia el acta de replanteo; la fase de construcción y el suministro de productos; la prestación de servicios y asistencias técnicas externas operada por las entidades de control

de calidad de la edificación y laboratorios de control acreditados por la Generalitat; la terminación de las obras y la recepción de las mismas por el promotor; y finalmente la documentación del edificio, la cual se plasma en el Libro del Edificio, en donde se compendia el conjunto de la documentación de carácter administrativo y jurídico, la documentación técnica y la documentación relativa al uso y al mantenimiento del edificio.

Finalmente esta Sección se cierra con la descripción de las intervenciones de la Administración Autonómica.

En este punto se despliegan explícitamente las tres vías contenidas en el título II en orden a alcanzar los niveles de calidad: Regulando, verificando y fomentando la calidad.

La Sección 4.ª encierra la regulación de la vida útil del edificio.

La prolongación en el tiempo de las prestaciones que ofrece un edificio se sustenta sobre tres conceptos básicos: El uso que se le da al edificio y las características con las que se proyecta y construye; el mantenimiento que sobre el mismo se efectúa en aras a minimizar la degradación de los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad del inmueble y, por último, la rehabilitación cuando se precise una intervención de mayor alcance al efecto de no ver reducidos de modo inadmisible dichos requisitos.

El sistema de autorizaciones administrativas emanado en la presente ley fundamenta el contenido del capítulo II del título III.

Antes de iniciar la ejecución de las obras se impone la obligatoriedad de disponer de las licencias preceptivas, las cuales habrán de ser forzosamente facilitadas en todo caso al constructor y a la dirección facultativa.

En primer lugar, la ley regula la Licencia Municipal de Edificación. A su amparo, el ayuntamiento reconoce al promotor la aptitud del proyecto y el ajuste del mismo a las determinaciones contenidas en las demás normativas sectoriales cuya tutela corresponde velar a la administración local.

Como destacada novedad, la Licencia Municipal de Edificación compendia, en un único documento, la globalidad de las restantes autorizaciones y licencias municipales aplicables al efecto, con independencia de que su tramitación interna se efectúe de manera autónoma. A estos efectos, se faculta a los ayuntamientos a agilizar la tramitación en aquellos supuestos en que el proyecto se hubiera sometido previamente a los sistemas de control o verificación regulado por la Generalitat.

También en aras de dinamizar y racionalizar la tramitación de la licencia, advierte la ley que todas aquellas deficiencias apreciadas por los servicios técnicos municipales en la documentación aportada, se harán constar en un único documento a fin de que los interesados pueden subsanarlas o corregirlas.

Igualmente de novedosa y trascendental resulta la regulación que la ley hace del Silencio Administrativo.

La respuesta adoptada en el articulado descansa sobre el criterio de la desestimación de la solicitud de la licencia cuando, el ayuntamiento correspondiente, no hubiera resuelto y notificado en los plazos que la presente ley fija.

Ello no obstante, este criterio se invierte, es decir el sentido del Silencio Administrativo habrá de entenderse por tanto positivo, cuando la solicitud de la licencia viniera acompañada de certificación emitida por una entidad de control de calidad oficialmente acreditada por la Generalitat.

Esta medida pretende dotar de mayor agilidad a este trámite, sin que por el contrario implique menoscabo de las garantías y responsabilidades técnicas o jurídicas, pues éstas se trasladan a la entidad de control de calidad.

Además, estas garantías, como reconoce la legislación urbanística, en ningún caso pueden verse aminoradas por cuanto esta ley explícitamente manifiesta que nunca se pueden entender adquiridas por Silencio Administrativo facultades contrarias a la legislación, planeamiento, normas u ordenanzas.

Por su parte, el otorgamiento de la Licencia Municipal de Ocupación reconoce y ampara la aptitud del edificio para su puesta en uso.

En este sentido la licencia de ocupación viene a suponer el punto de encuentro entre el proyecto y modificaciones del mismo, aprobadas en su caso, la obra ejecutada y el uso o destino final de la edificación, con la debida observancia de la normativa concurrente que es de aplicación para cada caso en concreto.

Por otro lado, el texto reproduce las situaciones ante las cuales deviene en preceptiva la obtención de esta licencia como paso previo a la puesta en uso de la edificación.

Como regla general, la licencia de ocupación es obligatoria una vez ejecutadas las actuaciones que son objeto de la presente ley, y que vienen referidas en su artículo 2.2.

A partir de ahí se distinguen dos situaciones, según la edificación dispusiera o careciera de licencia de ocupación. A este respecto, cuando hubieran transcurrido diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación, sería necesaria su renovación al efectuarse la segunda o posterior transmisión de la propiedad o asimismo, cuando fuera preciso formalizar un nuevo contrato de suministro.

Por idénticos motivos, se precisará dicha licencia para aquellas edificaciones que previamente carezcan de aquélla, si bien en estos supuestos, por motivos obvios, no entra en juego la referencia temporal antes aludida.

Finalmente, la licencia de ocupación también será exigible cuando se hayan ejecutado obras de ampliación, rehabilitación, modificación o reforma que en sí impliquen una alteración de la configuración arquitectónica, o aquellas otras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o protegidas, o bien se produzca una alteración del uso de la edificación. La trascendencia de estos supuestos hace que esta licencia sea preceptiva en todo momento, independientemente del tiempo que hubiera podido discurrir desde la obtención de la anterior.

De otra parte, el Silencio Administrativo guarda una directa simetría conforme a la regulación y efectos conferidos para la licencia de edificación.

La ley concede un plazo máximo de un año a partir de su entrada en vigor para la implantación de ambas por parte de los ayuntamientos.

El texto articulado se agota con el capítulo III del título III dedicado a los agentes de la edificación. Este capítulo cierra el círculo iniciado en la normativa estatal de ordenación de la edificación, respecto de las obligaciones inherentes a las partes intervinientes en el proceso de la edificación.

Por último, en las disposiciones adicionales se prevé la elaboración de un programa en el ámbito de la Comunidad Valenciana a fin de fomentar la calidad en la edificación.

Las disposiciones transitorias recogen el régimen de adecuación temporal a las prescripciones establecidas en la ley.

El fundamento competencial y la entrada efectiva en vigor constan en el apartado de disposiciones finales en el que culmina la presente ley.

La ley se aprueba conforme con el Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana.

TÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación de la ley

Artículo 1. *Objeto.*

1. Es objeto de esta ley:

a) Regular, en sus aspectos esenciales, y fomentar la calidad del proceso de la edificación, entendido como el conjunto de acciones consistentes en planificar, ejecutar, y utilizar un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo destino o uso sea cualquiera de los enunciados en el siguiente artículo, así como las edificaciones accesorias o complementarias, sus servicios e instalaciones.

b) Determinar los requisitos básicos de los edificios y establecer los principios para el adecuado desarrollo del proceso de la edificación y para la protección de los intereses de los usuarios.

2. Las obligaciones y responsabilidades relativas a la prevención de riesgos laborales en las obras de edificación se regirán por su legislación específica.

3. Cuando las Administraciones Públicas y los organismos y entidades sujetos a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas actúen como agentes del proceso de la edificación, se regirán por lo dispuesto en la legislación de contratos de las

Administraciones Públicas y, en lo no contemplado en la misma, por las disposiciones de la legislación estatal de ordenación de la edificación y por las de la presente ley.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Esta ley es de aplicación al proceso de la edificación, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, cuyo resultado sea un edificio que, según su uso principal, esté comprendido dentro de los siguientes grupos:

a) Edificios cuyo destino principal sea de vivienda y residencial en todas su formas, administrativo, sanitario, religioso, docente y cultural.
b) Edificios adscritos a las actividades o usos aeronáutico, agropecuario, de la energía, de la hidráulica, minero, de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones), del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo, forestal, industrial, naval, de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.
c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén especificados en los grupos anteriores.

2. Tendrá la consideración de edificación, a los efectos de lo dispuesto en esta ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 10, las siguientes:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
b) Obras en edificios existentes, de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren su configuración arquitectónica entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. También aquellas obras que modifiquen esencialmente el conjunto del sistema estructural u otros elementos o partes del edificio afectados por los requisitos básicos de la edificación, según se describen en el artículo 4 de la presente ley.
c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.
4. Los trabajos previos o preparatorios de la edificación así como las demoliciones totales o parciales de las edificaciones a las que se refiere esta ley, se regirán por lo dispuesto en ella en lo que les resultase de aplicación.
5. Se excluyen de esta regulación, las edificaciones existentes que respondan a una tipología local que la tradición haya validado en su uso, o que por razones culturales sea necesario conservar. El alcance de esta exclusión se determinará reglamentariamente.

TÍTULO II

Calidad de la edificación

Artículo 3. *Concepto de calidad.*

1. Se entiende por calidad de un edificio a efectos de esta ley, el conjunto de características que reúne y prestaciones que proporciona el referido edificio, para satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios y de otras partes interesadas que intervienen en el proceso de edificación o se ven afectadas por él.
2. Para satisfacer las demandas de los usuarios se establecen los requisitos básicos de la edificación, que se concretan a través de la normativa técnica de edificación, la cual regula el nivel mínimo de referencia para los requisitos citados.

El nivel de calidad de un edificio viene dado por el grado en que se supera el nivel mínimo de los requisitos básicos de la edificación.

3. Con el fin de fomentar la mejora de la calidad, se establecerá un sistema de evaluación y de distintivo de edificios que podrá ser oficialmente reconocido.

Artículo 4. *Requisitos básicos de la edificación.*

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos siguientes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización o adecuación al uso, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio, en los términos previstos por la Ley de la Generalitat 1/1998, de 5 de mayo.

a.3) Dotación de instalaciones que permitan los suministros necesarios para las funciones previstas así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b.2) Seguridad en caso de incendio, para que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la acción de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

c.2) Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, que permitan un uso satisfactorio del edificio.

2. Además de los requisitos enunciados, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de los impactos ambientales producidos por el edificio, atendiendo a los siguientes principios relativos a la protección medioambiental y al desarrollo sostenible.

a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante una adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.

b) La conservación del medio ambiente, mediante un adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados y la prevención de emisiones y contaminación.

c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de las emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.

Artículo 5. *Acciones de la administración.*

Con el fin de alcanzar unos niveles mínimos y favorecer niveles superiores de calidad, la Generalitat promoverá las siguientes acciones, que desarrollará reglamentariamente:

1. Regular la calidad: estableciendo la normativa técnica que desarrolle y fije los requisitos básicos de la edificación, sus niveles de calidad mínimos y los modos e alcanzarlos, y complemente la normativa y reglamentaciones de obligado cumplimiento, y en su momento, lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, previsto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.
2. Verificar la calidad: fijando procedimientos de gestión y técnicas de control que evalúen, en el proceso de la edificación, la aplicación de los métodos establecidos y la obtención de los niveles de calidad especificados en la normativa técnica correspondiente.
3. Fomentar la calidad, mediante acciones destinadas a:

a) Impulsar la investigación aplicada, el desarrollo y la innovación en edificación, que produzcan los conocimientos y la experiencia necesarios para la mejora en la gestión de la calidad del sector y en las prestaciones de los edificios.
b) Incrementar la profesionalidad y la transparencia del sector, la identificación de los agentes y su idoneidad.
c) Diferenciar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento oficial de distintivos de calidad. La posesión de distintivos de calidad reconocidos sobre los productos, los servicios o el perfil de calidad de edificios, supondrá, entre otros incentivos, la convalidación de alguna de las obligaciones contenidas en la normativa.
d) Difundir la información que facilite la calidad en los procesos, mediante guías complementarias a la normativa, y con bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

TÍTULO III

El proceso de la edificación

CAPÍTULO I

La actividad de la edificación

Artículo 6. *Actividades y agentes de la edificación.*

1. El proceso de la edificación se materializa en la actividad desarrollada por los agentes de la edificación, que abarca desde la iniciativa del promotor hasta la terminación, entrega y posterior utilización del edificio.
2. La Generalitat podrá regular, en su caso, las condiciones que han de reunir los agentes, por razón de su formación y experiencia, para entenderse habilitado para una actividad determinada. Se dispondrán los medios necesarios para la formación continuada, el reciclaje, la formación específica y el reconocimiento o evaluación que fueren necesarios, en función de la actividad de que se trate, atendiendo al criterio de unidad de mercado y los principios de libre competencia y libertad de establecimiento aplicables en el ámbito de la Unión Europea.

Con objeto de conseguir la suficiente identificación de todos los agentes, para información y seguridad de los otros agentes y de los usuarios del sector, se implantarán, cuando así se considere, procedimientos de inscripción, registro, u otros instrumentos que acrediten su idoneidad para el ejercicio del cometido asignado.

Sección 1.ª De la promoción

Artículo 7. *Promoción.*

1. La promoción es la iniciativa emprendedora de la edificación a cargo del promotor, que decide, impulsa, programa, aporta los medios económicos suficientes y contrata los agentes

y servicios necesarios para llevar a cabo la edificación pretendida con el nivel de calidad adecuado, y a su riesgo y ventura.

2. La promoción puede comprender las siguientes actividades:

a) La aportación del suelo o edificio donde la obra se vaya a ejecutar, que deberá reunir las condiciones físicas, medioambientales y urbanísticas adecuadas al fin propuesto. Asimismo incluirá la investigación del suelo y subsuelo en cuanto a sus características geotécnicas.

b) La contratación de los agentes necesarios para llevar a cabo la obra, quienes deberán poseer la titulación, conocimientos y medios humanos y materiales en consonancia con el objeto de la encomienda.

c) Cuantas se derivan de las obligaciones del promotor contenidas en la legislación vigente, y en especial a las contenidas en el artículo 9.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 8. *Acciones de la administración en la promoción.*

1. La Generalitat, para distinguir la profesionalidad del sector así como facilitar su transparencia, establecerá un sistema de reconocimiento para determinadas actividades edificatorias, de acuerdo con criterios de preparación técnica, de solvencia económica, de posesión de distintivo y, especialmente, de trayectoria empresarial. La actividad promotora para una actividad edificatoria, se podrá condicionar a la acreditación de los criterios anteriores, todo ello sin perjuicio de los principios invocados en el artículo 6.3 de la presente ley.

Reglamentariamente se establecerán el alcance, los requisitos de acceso, de inscripción, mantenimiento y exclusión del mencionado sistema.

2. La Generalitat establecerá un procedimiento de calificación de los niveles de calidad de los edificios de modo que proporcione un perfil de calidad de la edificación.

El perfil de calidad tendrá que constituirse como un distintivo que, considerando en todo o en parte los requisitos de la presente ley, proporcione la posibilidad de que los promotores obtengan un reconocimiento objetivo de la calidad, los usuarios puedan elegir con mejor conocimiento de la oferta y los restantes agentes de la edificación puedan contar con una referencia común sobre la calidad.

El distintivo será difundido, registrado o reconocido según se previene en el artículo 5 de esta ley.

Sección 2.ª De la concepción técnica

Artículo 9. *Concepción técnica del edificio.*

La concepción técnica del edificio es el conjunto de previsiones que ha de efectuar el proyectista competente, como redactor del proyecto, para establecer las características, prestaciones y niveles de calidad del edificio que, teniendo en cuenta la encomienda del promotor, den cumplimiento como mínimo a la normativa establecida relativa a ordenación urbanística, suelo, medio ambiente, prevención de riesgos laborales, geotecnia, construcción, actividades calificadas, y otras aplicables. La concepción técnica se concreta en el desarrollo del proyecto, en todas y cada una de sus fases.

Artículo 10. *El proyecto.*

1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se define la obra, se determinan y justifican técnicamente las soluciones adoptadas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa aplicable y las necesidades previstas para el edificio.

2. El proyecto constará como mínimo de documentación descriptiva, en textos y representación gráfica, del edificio y sus partes, de los materiales, instalaciones y demás elementos y actividades que se consideren necesarios para la ejecución de una edificación de la calidad requerida. El proyecto contendrá la medición y valoración de las diversas unidades de la obra, de modo que pueda conocerse estimativamente su coste, previo a su

ejecución. Incluirá todas las partes del edificio con las tecnologías e instalaciones necesarias para la conclusión del mismo y su puesta en uso.

3. Cuando proceda, el proyecto contendrá los elementos de la urbanización que tengan que adscribirse al edificio o que resulten necesarios para obtener la Licencia Municipal de Edificación.

Artículo 11. *Fases de proyecto.*

1. En función de los objetivos, el proyecto puede desarrollarse en las siguientes fases:

a) Proyecto básico: sin perjuicio de otros trabajos previos que pudieran realizarse, es la fase del trabajo en la que se definen de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones genéricas. En él se deben comprender los datos o determinaciones suficientes para verificar el nivel de calidad alcanzado en los requisitos básicos de la edificación fijados en el artículo 4 de esta ley.

A los efectos de esta ley, su contenido ha de ser suficiente para solicitar Licencia Municipal de Edificación, para realizar la evaluación de los requisitos básicos de la edificación y para la eventual calificación del edificio, pero insuficiente para llevar a cabo la ejecución de las obras.

b) Proyecto de ejecución: es la fase del trabajo que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos constructivos, e instalaciones, así como las actividades a realizar en obra, debidamente valorados económicamente, con el detalle preciso para que puedan ser ejecutadas las obras correspondientes y dirigidas por otro facultativo distinto del autor.

En el proyecto de ejecución se tendrán que justificar las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable, de modo que pueda comprobarse su cumplimiento.

El proyecto de ejecución será necesario para el comienzo de las obras y habrá de ajustarse a las determinaciones del proyecto básico utilizado para obtener la licencia. En caso de producirse modificaciones, éstas deberán ser autorizadas por la Administración pública.

Para el inicio de las obras será suficiente con la presentación por el interesado de una Declaración Responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución que se presenta desarrolla al básico que fue objeto de análisis en el expediente a través de los informes técnicos municipales o del certificado de conformidad de una ECUV y que, en consecuencia, no introduce modificaciones que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado, indicando en su caso, las variaciones de detalle que se hubieran incorporado. La Administración tendrá treinta días hábiles para, en su caso, verificar las circunstancias expresadas en esa Declaración Responsable, transcurridos los cuales se entenderá que no existe inconveniente alguno para el inicio de las obras, sin perjuicio de la posterior facultad de inspección, supervisión y control municipal y sin perjuicio de la obligación de demoler, sin derecho a indemnización, aquello que se ejecute y que no se adecúe el proyecto presentado validado por los informes técnicos municipales o por el certificado de conformidad de una ECUV.

c) Proyecto de final de obra: es la fase del trabajo que consiste en la elaboración de la documentación del proyecto que recoge la obra ejecutada, e incorpora todas las modificaciones realizadas en ella a lo largo del proceso de ejecución, previamente autorizadas por la administración competente. Incluye reseña de las actividades de supervisión y control realizadas.

2. El proyecto es único y completo. Cuando el mismo o alguna de sus fases se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, el autor del proyecto coordinará todos ellos, sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los distintos autores.

Artículo 12. *Acciones de la Administración.*

1. En relación con la concepción técnica del edificio, la Generalitat podrá determinar reglamentariamente:

a) Las condiciones de diseño y calidad de los edificios y el contenido mínimo de los proyectos de edificación. La regulación será de carácter general o referida a determinados tipos de edificios.

b) El sistema de gestión de calidad y de verificación de proyectos, así como su justificación documental.

c) Los campos de asistencia técnica de proyectos, en que puedan acreditarse las entidades de control de calidad de la edificación.

d) El procedimiento de reconocimiento de los distintivos de calidad concedidos a los proyectos que voluntaria o preceptivamente se sometan a verificación, regulando los efectos de este reconocimiento oficial.

2. La Generalitat podrá fomentar la calidad de los proyectos mediante:

a) Guías de proyecto que faciliten el diseño de edificios según los requisitos básicos así como la evaluación de sus niveles de calidad. Guías de selección de productos o de soluciones constructivas. Guías que faciliten el conocimiento técnico u otras ayudas al proyecto.

b) Bases de datos con información sobre agentes de la edificación, productos o servicios que hayan sido registrados, acreditados o certificados. Se distinguirán los que dispongan de reconocimiento oficial.

Sección 3.ª La ejecución de las obras

Artículo 13. *Generalidades.*

1. La ejecución de las obras es la acción material de realizar un edificio basado en un proyecto debidamente autorizado, con sujeción a las órdenes de la dirección facultativa y a la legislación aplicable, y aportando los medios necesarios, propios o ajenos, para satisfacer el fin de la promoción. En ella se comprenden las actuaciones de dirección facultativa de las obras, el comienzo de las obras, la construcción, el suministro de productos y su recepción, la prestación de asistencias técnicas y servicios, la terminación y la recepción de la obra, y la documentación del edificio.

2. Durante la ejecución de las obras, se reseñarán las actuaciones habidas en ella, mediante los siguientes documentos:

a) Libro de Órdenes y Asistencias: es el documento en donde se reflejan las actuaciones relevantes en la obra y sus hitos, junto con las instrucciones, modificaciones, órdenes u otras informaciones dirigidas al constructor por la dirección facultativa de la obra.

b) Libro de Gestión de Calidad de Obra: es el documento en el que se refleja la información objetiva de cómo se ha realizado la gestión de calidad, así como los resultados de las actuaciones de los diversos agentes intervinientes en la misma.

Ambos documentos se desarrollarán reglamentariamente pudiendo, para determinado tipo de obras, refundirse en uno solo.

3. Los agentes que intervienen en el proceso de la edificación aportarán los datos necesarios y suscribirán la documentación exigible conforme se determine en la presente ley y su desarrollo reglamentario.

Artículo 14. *La dirección facultativa de las obras.*

1. La dirección facultativa de las obras es la actividad de los agentes, director de obra y director de la ejecución de la obra, según las obligaciones contenidas en la legislación estatal de ordenación de la edificación. La actividad de los agentes que componen la dirección facultativa está dirigida a ordenar y controlar, con la independencia que requiera el ejercicio diferenciado de sus competencias, la realización del edificio objeto del proyecto de ejecución, conforme a la Licencia Municipal de Edificación, con los niveles de calidad y seguridad exigibles, y velando por la coordinación de los diversos medios puestos a disposición de la citada dirección facultativa por el constructor o contratista principal.

2. Las órdenes que la dirección facultativa imparta en la obra, se plasmarán en el Libro de Órdenes y Asistencias habilitado al efecto y en cuantos otros documentos sea necesario,

y deberán ser ejecutadas por el constructor conforme a las instrucciones que la dirección facultativa haya dispuesto.

3. Las actividades de verificación y control que lleve a cabo la dirección facultativa, por sí misma o con asistencia de laboratorios y entidades de control, en su caso, quedarán reseñadas en el correspondiente Libro de Gestión de Calidad de Obra, según el modelo y procedimiento que la Generalitat determine.

Artículo 15. *El comienzo de las obras. El acta de replanteo.*

1. Con carácter previo al comienzo de la ejecución de las obras de edificación, se realizarán las actuaciones siguientes:

a) La comprobación de la adecuación del proyecto de ejecución a la realidad geométrica del terreno o de la edificación sobre la que se actúa.

b) La verificación de la disponibilidad del terreno o de la edificación, necesaria para el comienzo de las obras.

c) La viabilidad del proyecto de ejecución, a la vista de las características físicas del terreno y otras contingencias no previstas que pudieran presentarse.

d) La disponibilidad por parte del promotor, de la preceptiva Licencia Municipal de Edificación.

2. El acta de replanteo es el documento justificativo del inicio de las obras y será suscrita, al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor y en ella se harán constar las actuaciones contenidas en el apartado 1 anterior.

El promotor convocará los agentes de la edificación que deban suscribir el acta de replanteo, con una antelación mínima de cinco días, computados desde la recepción de la misma por las partes convocadas.

En el acta de replanteo se recogerá la fecha de comienzo de las obras, así como cualquier reserva o discrepancia que se pudiera observar por los agentes llamados a suscribirla.

Artículo 16. *La construcción.*

1. La construcción es la actividad profesionalizada que lleva a cabo el constructor, consistente en ejecutar las obras o parte de ellas de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de esta ley y las buenas prácticas constructivas, aportando los elementos materiales y humanos requeridos por las características y los niveles de calidad establecidos en el proyecto de ejecución.

2. El constructor principal, previa autorización del promotor, podrá realizar las obras por sí o por medio de terceros, denominados subcontratistas, quienes aún respondiendo directamente ante el constructor, tendrán que someterse a las mismas exigencias de profesionalidad, calidad y seguridad en la obra que éste.

3. El constructor principal deberá reunir las condiciones de titulación, capacitación profesional y empresarial, que lo habiliten para la ejecución de la obra, conforme a lo indicado en el artículo 11 de la Ley de Ordenación de la Edificación, en la presente ley, y en otras disposiciones de aplicación.

Reglamentariamente podrán determinarse las condiciones de habilitación e inscripción de constructores y subcontratistas en el correspondiente registro, a los efectos de poder identificar su habilitación. Asimismo, podrá disponerse reglamentariamente la necesidad de acreditar la habilitación y la inscripción para llevar a cabo obras, según su grado de complejidad, envergadura económica, especialización o riesgo.

La formación profesional del equipo del constructor principal, de los subcontratistas y de sus operarios, la certificación del sistema de aseguramiento de la calidad, así como su experiencia en determinado tipo de obras serán los principales criterios para la habilitación e inscripción en el correspondiente registro.

Artículo 17. *El suministro de productos.*

1. Los productos, sistemas y equipos que se utilicen para la ejecución de una obra, deberán responder a los requisitos de calidad establecidos en el proyecto básico y en el

proyecto de ejecución, así como a los necesarios para el buen fin de su aplicación y uso previsto.

Para verificar su adecuación, se realizarán en obra actuaciones de control de recepción, ordenadas por el director de la ejecución de la obra, de acuerdo con las obligaciones establecidas en la legislación estatal de ordenación de la edificación y disposiciones vigentes, con la colaboración del constructor, laboratorios de control y, en su caso, entidades de control de calidad de la edificación.

2. En el momento de la contratación del suministro por el promotor o el constructor o, en su defecto, en el acto de su entrega en la obra, se aportará por el suministrador la documentación que acredite las características del producto, sistema o equipo, modo de aplicación, y las garantías que ostente.

3. Los suministradores de productos dejarán constancia de la entrega del producto en la obra, reseñándose cuando proceda en el Libro de Gestión de Calidad de Obra, sin perjuicio de otros documentos de suministro que sean exigibles. El suministrador podrá tener información del procedimiento aplicado y de los resultados obtenidos en el proceso de recepción de su producto, teniendo acceso a los resultados de pruebas y ensayos realizados.

4. Los productos, sistemas o equipos, se utilizarán en obra conforme a las especificaciones contenidas en la normativa técnica de edificación de obligado cumplimiento, las órdenes de la dirección facultativa a la vista de lo especificado en el proyecto y las instrucciones del suministrador.

Artículo 18. *La prestación de asistencias técnicas y servicios.*

1. La prestación de asistencias técnicas y servicios es el conjunto de actividades que, durante todo el proceso de edificación, dan respuesta a los requerimientos de la promoción, la concepción técnica, la ejecución de obra y el uso del edificio.

2. A los efectos de esta ley pueden considerarse, entre otras, las siguientes asistencias técnicas y servicios:

a) Las asistencias técnicas prestadas por entidades de control de calidad de la edificación en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones, de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

b) Las asistencias técnicas prestadas por los laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

c) La prestación de servicios durante la ejecución de la obra, provisión de maquinaria, de medios auxiliares, de seguridad u otros.

3. Las actividades anteriores podrán ser reguladas por la Generalitat, mediante un sistema de acreditación, homologación, reconocimiento u otras figuras adecuadas.

Artículo 19. *La terminación de las obras.*

1. A la terminación de las obras se procederá a la declaración formal de su finalización, mediante el certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa, que hará referencia a:

a) El ajuste de la obra al proyecto de ejecución y, en su caso, a las modificaciones aprobadas por la administración pública, quedando documentado en el proyecto final de obra.

b) La justificación del cumplimiento del nivel de calidad previsto en proyecto, mediante el Libro de Gestión de Calidad de Obra.

c) La suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la Licencia Municipal de Edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes, y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.

d) La disponibilidad para ser destinada al fin para el que se construyó.

2. El director de obra hará entrega al promotor, junto al certificado final de obra anteriormente citado, del proyecto final de obra en el que se describirá el edificio realizado, a

fin de que el usuario y cualesquiera otros interesados, puedan tener un exacto conocimiento de él, de sus instalaciones, las características finales obtenidas y de los usos previstos para el edificio.

Sin perjuicio de que para inscribir obras nuevas finalizadas, en el mencionado certificado de final de obra, se acredite por el técnico que la descripción que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo licencia.

Artículo 20. *La recepción de la obra.*

1. Expedido el certificado final de obra, la dirección facultativa comunicará al promotor y al constructor esta circunstancia, a los efectos de la recepción de la obra, acto por el que el constructor hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste, todo ello de conformidad con la legislación estatal de ordenación de la edificación.

Los efectos de la entrega de la obra, en los supuestos que el promotor y constructor fuesen la misma persona, comienzan cuando le sea comunicada por la dirección facultativa la expedición del certificado final de obra.

2. En el acto de recepción de obra el constructor principal hará entrega al promotor de cuanta documentación técnica y administrativa deba obrar en su poder, y sea necesaria para cumplimentar la documentación de la obra ejecutada a que se refiere el artículo 21 de la presente ley.

3. De conformidad con lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, y específicamente en referencia a la posibilidad de la existencia de reservas en el acta de recepción por alguna de las partes intervinientes, y si las reservas no han sido debidamente subsanadas impidiendo por tanto la aplicación efectiva de las garantías exigibles, será necesario hacer constar este extremo en la inscripción registral y en la escritura correspondiente, a los efectos de proporcionar la adecuada información a las partes interesadas.

Artículo 21. *La documentación de la obra ejecutada.*

El edificio resultante deberá quedar documentado, incluyendo sus características técnicas, el nivel de calidad alcanzado en cuanto a los requisitos básicos de la edificación así como las instrucciones de uso y mantenimiento adecuadas al mismo.

1. La Generalitat desarrollará reglamentariamente el Libro del Edificio que, incluyendo la documentación exigida por la legislación estatal de ordenación de la edificación, que será entregado a los usuarios finales del edificio, y que contendrá:

a) Documentación administrativa y jurídica: datos de identificación de los agentes intervinientes en la obra, acta de recepción de obra, autorizaciones administrativas y cuantos otros documentos se determinen en la normativa de desarrollo.

b) Documentación técnica: el proyecto final de obra, así como la información de carácter técnico sobre el edificio, sus elementos constructivos, materiales e instalaciones que se determinen en la normativa de desarrollo.

c) Documentación de uso y mantenimiento: Información sobre las condiciones de utilización del edificio, así como las instrucciones para el mantenimiento adecuado del mismo, sus elementos e instalaciones.

2. En el caso que el edificio contenga diversas partes que sean susceptibles de enajenación a diferentes personas, deberán confeccionarse libros parciales de la vivienda o local que contengan referencia a los datos contenidos en el Libro del Edificio, de modo que el usuario conozca su existencia y posibilidad de consulta.

Además, contendrán la información específica de la vivienda o local que sea necesaria para el buen uso del mismo, instrucciones para el mantenimiento e información para casos de emergencia o evacuación, con los mínimos que se determinen en la normativa de desarrollo.

Artículo 22. *Acciones de la administración.*

1. La Generalitat regulará la calidad de la ejecución de las obras mediante:

a) El sistema de reconocimiento por parte de la administración, a los efectos reglamentarios u otros que se pretendan, de los sellos o marcas de calidad, calificaciones o, en general, distintivos que puedan otorgarse a los agentes, productos o servicios de la edificación, así como a los edificios u obras.

b) El sistema de documentación y justificación de las actuaciones de control de calidad, en las obras de edificación, documentando las actuaciones llevadas a cabo por los diferentes agentes intervinientes, así como su aceptación durante la obra, mediante el denominado Libro de Gestión de Calidad de Obra.

c) El sistema de registro de constructores y subcontratistas, en su caso, según se describe en el artículo 16 de esta ley.

d) El sistema de acreditación de laboratorios para la realización de ensayos para la calidad de la edificación, así como regulación de las áreas técnicas a las que se extiende esta acreditación, referidas a productos, sistemas o instalaciones.

e) El sistema de acreditación de entidades de control de calidad para la asistencia técnica de la edificación, así como, en su caso, la regulación de los campos de asistencia técnica a las que se extienda ésta acreditación.

f) La documentación de la obra ejecutada, mediante el Libro del Edificio, según se describe en el artículo 21 de esta ley.

2. La Generalitat podrá fomentar la calidad de las obras mediante:

a) Guías de construcción, expresivas de las actuaciones recomendables para la buena práctica constructiva, que podrán ser:

a.1) Guías con procedimientos para verificación en obra, de elementos constructivos o instalaciones, comprobando el cumplimiento de lo exigido por requisitos básicos en el edificio en cuestión.

a.2) Guías o manuales de obra, dirigidas a jefes de obra u operarios especializados, con objeto de difundir los conocimientos técnicos en cuanto a calidad y seguridad.

b) Bases de datos, destinadas a la difusión de información sobre agentes y sobre infraestructura de calidad, con objeto de dar público conocimiento de esta actividad, que podrán ser:

b.1) Bases de productos, servicios u obras que cuenten con sello o marca de calidad, autorización de uso, homologación u otro distintivo de calidad.

b.2) Bases de entidades de control y de laboratorios de ensayo que hayan sido acreditados.

Sección 4.ª Vida útil del edificio

Artículo 23. *Vida útil del edificio.*

1. La vida útil del edificio es la previsión del período de tiempo durante el cual es susceptible de ser utilizado el mismo en las condiciones de calidad requeridas, siempre que se hayan observado las instrucciones de uso y mantenimiento y se hayan realizado las obras de rehabilitación necesarias.

2. A los efectos de esta ley y sin perjuicio de la legislación vigente en la materia se entiende por:

a) Uso: la actividad realizada en el edificio por sus ocupantes, según su destino y sus características, y con la diligencia necesaria para que no desmerezca su calidad.

b) Mantenimiento: la actividad realizada por los propietarios, o en su caso los ocupantes en el edificio, con la periodicidad necesaria, realizando las operaciones y trabajos precisos para mantener su nivel de calidad, durante la vida útil del mismo. Esto sin perjuicio de las obras de reparación que viniesen obligados a realizar otros agentes de la edificación como consecuencia de la responsabilidad que recayera sobre ellos por aplicación de la legislación estatal de ordenación de la edificación.

c) Rehabilitación: Intervención necesaria cuando las operaciones periódicas de mantenimiento son insuficientes para conservar el edificio en condiciones adecuadas. Es la actuación que se lleva a cabo sobre el conjunto o parte de los elementos de un edificio

existente, de modo que se obtengan unos niveles de calidad respecto a los requisitos básicos que tiendan a alcanzar, en la medida de lo posible, los del estado original del edificio, o en determinados casos, niveles equivalentes a los que exija la normativa vigente en el momento de realizar dicha actuación.

Para la determinación de los niveles de calidad adecuados, se deberá tener en cuenta el estado original y el actual del edificio, los criterios de la normativa original y de la vigente, así como el acuerdo de los técnicos que intervienen y de la propiedad. Las obras de rehabilitación podrán afectar a todos o a parte de los requisitos básicos de la edificación, siendo en todo caso coherentes con el estado del edificio a rehabilitar.

Artículo 24. *Deber de mantenimiento y rehabilitación.*

1. Los propietarios de los edificios deberán mantenerlos en condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, suficientes para obtener la licencia de ocupación para el uso al que se destina el edificio, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el Libro del Edificio.

2. Durante la vida útil del edificio los propietarios llevarán a cabo los trabajos de mantenimiento que periódicamente se prevén en el Libro del Edificio, reseñando en él las operaciones realizadas y su fecha, así como el seguimiento a que hubiere lugar. Estas labores serán llevadas a cabo por los propios usuarios, o por técnicos u operarios especializados, o por entidades de control según sea el caso, cuya identificación se indicará también en el Libro del Edificio.

Todos los usuarios dispondrán de las instrucciones de uso y mantenimiento de su vivienda, local o de la parte del edificio de uso privativo que les corresponda según el artículo 21.2 de la presente ley.

3. En ningún caso, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio supondrán la inaplicación o transferencia a los propietarios y usuarios del mismo de las responsabilidades que, conforme a lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, correspondan a otros agentes de la edificación.

4. Cuando un edificio haya sido rehabilitado contará con un Libro del Edificio adecuado al nivel de intervención realizado, en el que se expliciten las operaciones de mantenimiento a realizar y sus periodos, así como las instrucciones de uso.

5. Para tener derecho preferente a las ayudas o incentivos a la rehabilitación de edificios con financiación pública, será necesario justificar que se han realizado al menos las operaciones de mantenimiento mínimas, y la inspección técnica, en su caso, conforme a lo establecido en el artículo 87 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, y a las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Artículo 25. *Acciones de la administración.*

1. La Generalitat regulará la calidad durante la vida útil del edificio, mediante:

a) La normativa técnica que permita definir las actuaciones mínimas necesarias de uso y mantenimiento, de inspección y de intervención.

b) El sistema de identificación de los agentes intervinientes y de justificación de sus actuaciones en uso y mantenimiento de los edificios. El sistema permitirá documentar las actuaciones realizadas y los agentes intervinientes en el edificio durante su vida útil, de manera que se incorporen en el Libro del Edificio.

2. La Generalitat fomentará la calidad durante la vida útil del edificio mediante:

a) Ayudas económicas e incentivos a la inspección y evaluación, así como a la rehabilitación de edificios.

b) Guías que faciliten la evaluación de la calidad, y las intervenciones consecuentes durante la vida útil del edificio, que podrán ser:

b.1) Guías para la inspección de edificios, como procedimiento para la inspección y evaluación preliminar o complementaria de edificios, de sus elementos, de materiales, o instalaciones.

b.2) Guías para la intervención, rehabilitación o reparación en edificios, con objeto de difundir la metodología de intervención en edificios existentes y el mantenimiento a realizar posteriormente.

CAPÍTULO II

Autorizaciones administrativas

Artículo 26. *Licencias y autorizaciones administrativas.*

1. La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará la obtención de las preceptivas licencias municipales de edificación y de ocupación y demás autorizaciones administrativas procedentes.

2. El ayuntamiento otorgará la Licencia Municipal de Edificación y la de ocupación conforme a lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, la de procedimiento administrativo común, y cualquiera otra que fuera de aplicación, así como a las condiciones que reglamentariamente establezca la Generalitat.

3. El promotor, antes del comienzo de las obras, facilitará, al menos, al constructor y a la dirección facultativa intervinientes en la construcción, copia de las licencias y autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras.

4. En toda obra de edificación será requisito imprescindible disponer en la propia obra de copia autorizada de la Licencia Municipal de Edificación, o, en su caso, la documentación acreditativa de su obtención por Silencio Administrativo.

Sección 1.ª De la Licencia Municipal de Edificación

Artículo 27. *Licencia Municipal de Edificación.*

1. La Licencia Municipal de Edificación es el acto por el que el Ayuntamiento autoriza al promotor para la ejecución de las obras de edificación, conforme a las previsiones y determinaciones del proyecto presentado, y reconoce que éste es conforme a lo dispuesto en el planeamiento, la legislación urbanística, la de ordenación de la edificación en cuanto a los requisitos básicos de calidad, y cualquier otra legislación sectorial concurrente en función de las características y usos del edificio.

2. Todo acto de edificación, de los incluidos dentro del ámbito de aplicación de esta ley, está sujeto a la previa obtención de Licencia Municipal de Edificación.

3. La Licencia Municipal de Edificación no comprende los procesos de gestión urbanística necesarios para dotar la parcela de la condición de solar, que deberán ser tramitados en expediente independiente conforme a la legislación urbanística.

4. Las licencias municipales de edificación se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros, salvo que afecten a dominio público o suelos patrimoniales.

5. El otorgamiento o la denegación de las licencias municipales de edificación deberán estar adecuadamente motivadas, indicando la legislación o normas que lo justifiquen.

6. La concesión de la Licencia Municipal de Edificación será exigible para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, de conformidad con las previsiones de la legislación vigente.

Artículo 28. *Resolución única.*

1. La licencia municipal de edificación tiene el carácter de resolución única, y llevará implícita la concesión de las restantes licencias que pudieran corresponder. Cuando esta licencia comprenda actos, operaciones o actividades que requieran la obtención de autorización ambiental integrada, licencia ambiental o licencia de apertura en espectáculos públicos o actividades de pública concurrencia, la administración verificará en un mismo procedimiento el cumplimiento de la normativa urbanística y la derivada del resto de la legislación sectorial.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, se podrá tramitar y otorgar la licencia de edificación, aunque no se haya obtenido la licencia ambiental o licencia de apertura en

espectáculos públicos o actividades de pública concurrencia, siempre y cuando quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivarse de la eventual denegación posterior de la licencia todavía no otorgada.

La asunción de la plena responsabilidad deberá hacerse constar en instrumento público notarial o ante el secretario del ayuntamiento, debiéndose inscribir dicha condición en el registro de la propiedad.

Esta regla no será aplicable a las licencias de edificación en suelo no urbanizable que siempre requerirán el previo otorgamiento de la otra licencia exigible.

2. No obstante, en los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes y siempre y cuando estos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de estas o de los locales del propio edificio, la Licencia Municipal de Edificación llevará implícita la concesión de la licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades clasificadas, debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de ocupación.

Artículo 29. *Procedimiento y plazos.*

1. Además de lo dispuesto en los artículos anteriores de este capítulo, las licencias municipales de edificación se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas, al menos, del correspondiente proyecto básico, con ejemplares para cada uno de los organismos o departamentos que hubieren de informar la solicitud y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución, así como de los impresos estadísticos de seguimiento de la actividad de edificación debidamente cumplimentados que se establezcan reglamentariamente por la administración general del estado y la de la Generalitat. Si en el proyecto presentado se observara por parte del ayuntamiento diversas deficiencias, el requerimiento de subsanación de las mismas se realizará en un acto único.

b) Las solicitudes de Licencia Municipal de Edificación se resolverán, de forma general, en el plazo de dos meses, sin perjuicio de que para cumplir los requisitos establecidos legal o reglamentariamente para la concesión de licencias o autorizaciones, deban adoptarse las medidas adecuadas para integrarlas en el procedimiento único establecido en el artículo 28.1 de esta ley.

No obstante lo anterior, cuando sea necesaria la obtención de la correspondiente licencia de actividad para la obtención de la citada Licencia Municipal de Edificación, el plazo para resolver será de tres meses.

2. Los ayuntamientos podrán establecer medidas especiales que agilicen la tramitación y procedimiento para la concesión de licencias de edificación, en aquellos casos en que el proyecto se haya sometido al sistema de control o verificación regulado por la Generalitat.

3. La ejecución de las obras incluidas en el ámbito de esta ley, amparadas por la Licencia Municipal de Edificación que autoriza a edificar, sólo podrá llevarse a efecto previa aportación al ayuntamiento del proyecto de ejecución y el estudio de seguridad y salud, cuando éste sea exigible por la legislación aplicable.

4. Las modificaciones del proyecto que supongan una alteración de las condiciones que sirvieron de base para la obtención de la Licencia Municipal de Edificación requerirán una licencia complementaria.

Artículo 30. *Silencio Administrativo.*

Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por Silencio Administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas se establecen en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 31. *Suministros.*

Para la ejecución de las obras, las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía, y demás servicios urbanos no podrán contratar y prestar sus respectivos servicios si previamente no se acredita la Licencia Municipal de Edificación correspondiente.

Sección 2.ª De la Licencia Municipal de Ocupación

Artículo 32. *Licencia Municipal de Ocupación.*

1. La Licencia Municipal de Ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones a las que se refiere esta ley, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la Licencia Municipal de Edificación.

2. Para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la Licencia Municipal de Ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.

3. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, deberán exigir para la contratación con los usuarios finales de los respectivos servicios, la licencia de ocupación.

Artículo 33. *Exigencia de la Licencia Municipal de Ocupación.*

1. Será exigible la obtención de la Licencia Municipal de Ocupación una vez concluidas las obras comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley.

2. Transcurridos diez años desde la obtención de la primera licencia de ocupación será necesaria la renovación de la misma en los siguientes supuestos:

a) Cuando se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad.

3. En los casos de edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado, que no dispusieran con anterioridad de la Licencia Municipal de Ocupación, siempre será necesaria la obtención de la misma en los supuestos señalados en los apartados a) y b) del apartado anterior.

4. Siempre que se ejecuten obras de las comprendidas en los apartados b) y c) del artículo 2.2 de la presente ley o se produzca una alteración del uso de la edificación, será preceptiva la obtención de la licencia de ocupación, con independencia del tiempo transcurrido desde la obtención de la anterior en su caso.

5. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda.

En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 34. *Procedimiento y plazos.*

1. Para la obtención de la primera licencia de ocupación, el promotor estará obligado a solicitarla al ayuntamiento, a cuyo efecto deberá aportar, necesariamente, el acta de recepción de la obra junto con el certificado final de obra.

2. Para obtener ulteriores licencias de ocupación, los propietarios deberán solicitarla al ayuntamiento, aportando certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita. Se aportará asimismo copia del Libro del Edificio correspondiente.

3. En el supuesto de edificación existente sin que tuvieran licencia de ocupación anterior y que precisen la obtención de la misma por los motivos contemplados en el artículo 33 de la presente ley, los propietarios deberán solicitarla al ayuntamiento, adjuntando igualmente certificado del facultativo competente de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo

susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

4. La comprobación del cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de la licencia de ocupación, ya sea en primera o posteriores ocupaciones corresponderá a los servicios técnicos municipales.

5. El plazo para conceder la licencia de ocupación será de un mes a contar desde la presentación de la solicitud.

6. Los ayuntamientos llevarán un registro especial donde se inscribirán todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de licencia de ocupación, especificando en cada caso si son de primera o posteriores ocupaciones, debiendo informar a la Generalitat a efectos del seguimiento estadístico, de acuerdo con las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 35. *Silencio Administrativo.*

Transcurrido el plazo de resolución, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por Silencio Administrativo, con los efectos y condiciones que para las licencias urbanísticas se establecen en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 36. *Coordinación administrativa.*

1. La Generalitat, podrá dictar las normas necesarias para ordenar la actividad municipal en el otorgamiento de licencias de ocupación, tanto la primera como las ulteriores, la inspección y la revocación.

2. Asimismo, podrá dictar instrucciones técnicas de carácter general y recabar, en cualquier momento, información sobre la gestión municipal y formular los requerimientos pertinentes para la subsanación de las deficiencias observadas.

CAPÍTULO III

Los agentes de la edificación

Artículo 37. *Agentes de la edificación.*

1. Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones, responsabilidades y garantías, se determinan por lo dispuesto en la legislación estatal de ordenación de la edificación, en la presente Ley, en las disposiciones reglamentarias que sean de aplicación y en el contrato que origina su intervención.

En sus respectivos ámbitos de obligaciones y responsabilidades velarán por que la edificación responda a las condiciones del entorno y medio ambiente, urbanísticas, administrativas y de calidad, en los términos establecidos en esta Ley, y demás legislación aplicable.

2. Los usuarios tendrán la consideración de consumidores, a los efectos y en los términos previstos por la normativa estatal y autonómica de protección de los consumidores y usuarios.

Artículo 38. *Obligaciones de los agentes de la edificación.*

Además de las obligaciones contenidas en la legislación estatal de ordenación de la edificación, esta ley establece las siguientes:

1. El promotor está obligado a:

a) Disponer, en su caso, de la identificación o acreditación que reconozca su profesionalidad.

b) Contratar, para la realización de las obras, los agentes necesarios que dispongan de la habilitación, titulación, conocimientos, capacidad profesional y medios materiales y humanos en consonancia con el objeto de la encomienda.

En el supuesto de no existir constructor de las obras, el promotor asumirá todas las obligaciones que a éste le sean exigibles de acuerdo con la legislación estatal de ordenación de la edificación.

c) Contratar la realización de los estudios geotécnicos u otros, o los informes previos sobre el estado de la edificación necesarios, a requerimiento justificado del proyectista o de la dirección facultativa.

d) Formalizar el acta de replanteo y comunicar a la dirección facultativa la fecha de inicio de las obras, antes de su comienzo.

e) Someter a las preceptivas autorizaciones administrativas las modificaciones del proyecto, en los términos establecidos en el artículo 29.4 de esta ley.

2. El proyectista está obligado a:

a) Verificar la viabilidad del proyecto conforme al planeamiento urbanístico vigente.

b) Adjuntar a la documentación del proyecto, el resultado de su verificación técnica, cuando ésta se hubiera realizado, y en todo caso la justificación del cumplimiento de la normativa vigente de carácter preceptivo.

c) Coordinar los proyectos parciales del proyecto o partes que lo complementen, redactados por otros técnicos.

d) Redactar las modificaciones del proyecto necesarias para la obtención de las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas.

3. El constructor está obligado a:

a) Estar habilitado para la ejecución de las obras que así lo requieran.

b) Facilitar al director de la ejecución de la obra los datos necesarios para la elaboración del Libro de Gestión de Calidad de Obra.

4. El director de obra está obligado a:

a) La verificación de las obras necesarias para la conexión integrada con las infraestructuras urbanísticas precisas.

b) Coordinar la dirección de los proyectos parciales realizada por otros técnicos.

c) Paralizar las obras en caso de incumplimiento de las órdenes dadas debidamente motivadas y consignadas en el Libro de Órdenes y Asistencias, que afecten gravemente a los requisitos de seguridad señalados en el artículo 4.b1 de la presente ley.

d) Suscribir el Libro de Gestión de Calidad de Obra, a medida que vaya ejecutándose ésta.

e) Las relacionadas en el apartado 5 de este artículo en los casos en que el director de obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional.

5. El director de la ejecución de obra está obligado a:

a) Dirigir las actividades de control de calidad de la ejecución de la obra, y recoger y verificar sus resultados.

b) Elaborar y suscribir el Libro de Gestión de Calidad de Obra de acuerdo a las obras efectivamente ejecutadas.

c) Proponer al director de la obra y, en su caso, suspender él mismo las obras, en caso de incumplimiento de las órdenes dadas debidamente motivadas y consignadas en el Libro de Órdenes y Asistencias, que afecten gravemente a los requisitos de seguridad señalados en el artículo 4.b.1 de la presente ley.

6. Las entidades de control de calidad de la edificación están obligadas a:

a) Disponer, para los campos de asistencia técnica que así se determine, de la acreditación oficial que reconoce la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de las obras y sus instalaciones.

b) Deberán estar sometidas, conforme a las condiciones que se establezcan reglamentariamente, a los principios de independencia y responsabilidad, de forma que se contemple su régimen de obligaciones y la exigencia de aseguramiento de sus actividades en los campos de asistencia técnica en las que se encuentre efectivamente acreditadas por parte de la administración competente.

c) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en el correspondiente caso, al proyectista, al director de la obra y al director de la ejecución de la obra.

7. Los laboratorios de control de calidad están obligados a:

a) Disponer, para las áreas de acreditación que así se determine, de la acreditación oficial que reconoce la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación, y cuantas otras se puedan establecer reglamentariamente.

b) Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en el correspondiente caso, al director de la obra y al director de la ejecución de la obra.

8. Los suministradores de productos están obligados a: Facilitar al agente autor del encargo la documentación e información necesaria para elaborar el Libro de Gestión de Calidad de Obra y el Libro del Edificio.

9. Los propietarios y los usuarios están obligados a: El deber de diligencia en el uso y mantenimiento de la edificación, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de ordenación de la edificación, en la presente ley y en la normativa de desarrollo.

Disposición adicional primera. *Programa para el fomento de la calidad de la edificación en la Comunidad Valenciana.*

La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de arquitectura, elaborará, en el plazo de un año a contar de la entrada en vigor de la presente ley, un programa destinado a fomentar la calidad de la edificación.

En este programa se definirán los objetivos, contenidos y alcance, así como sus plazos y los recursos necesarios para su desarrollo.

Disposición adicional segunda. *Obligatoriedad del Libro del Edificio.*

Toda edificación que de acuerdo con lo establecido por el artículo 87 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, se someta a la inspección periódica, deberá disponer del Libro del Edificio con el alcance y contenidos que reglamentariamente se establezcan.

Disposición adicional tercera. *Tasas.*

Los ayuntamientos, de acuerdo con la legislación vigente, podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza, el importe de las tasas que se devenguen con motivo de la expedición de la Licencia Municipal de Edificación y de ocupación, según la normativa aplicable en la materia.

Disposición adicional cuarta. *Autorizaciones administrativas.*

La regulación sobre autorizaciones administrativas, a la que se hace referencia en el capítulo II del título III de esta ley, será de aplicación, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda.

Mediante decreto podrá establecerse la aplicación del contenido, en todo o en parte, de este capítulo II del título III, a edificios destinados a otros usos distintos de vivienda.

Disposición adicional quinta. *Título habilitante para la ocupación de las edificaciones.*

Todas las menciones contenidas en esta ley a los términos “licencia municipal de ocupación” o “licencia de ocupación”, deberán entenderse referidas al título habilitante para la ocupación de las edificaciones conforme a la legislación urbanística en vigor, ya sea declaración responsable o licencia.

Disposición transitoria primera. *Solicitudes de Licencia Municipal de Edificación en tramitación.*

Lo dispuesto en esta ley será de aplicación a las obras contempladas en el artículo 2 de la presente ley, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente Licencia Municipal de Edificación a partir de su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. *Plazo para la efectiva aplicación de las licencias municipales de edificación y de ocupación.*

1. En tanto los ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la Licencia Municipal de Edificación y la licencia de ocupación del edificio, será aplicable el sistema de autorizaciones y licencias actualmente en vigor.
2. En el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para aplicación efectiva de lo establecido en la presente ley para la implantación de la Licencia Municipal de Edificación y la licencia de ocupación.
3. En tanto los ayuntamientos no adopten las medidas adecuadas para la puesta en marcha de la licencia de ocupación, será de aplicación la legislación autonómica vigente en materia de obtención y expedición de la cédula de habitabilidad.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a esta ley.

Disposición final primera. *Fundamento competencial.*

Esta ley se dicta al amparo de la competencia que corresponde a la Comunidad Valenciana de conformidad con los artículos 31.9 y 34.1.5 de su Estatuto de Autonomía y las competencias en materia de control de calidad de la edificación y vivienda transferidas a la Comunidad Valenciana en virtud del Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio.

Lo dispuesto en esta ley será de aplicación sin perjuicio de las competencias legislativas y de ejecución que corresponden al Estado.

Disposición final segunda. *Autorización al Consell de la Generalitat para el desarrollo de esta ley.*

El Consell de la Generalitat, a propuesta de la conselleria competente en materia de arquitectura, dictará las disposiciones necesarias para el desarrollo de esta ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

§ 23

Decreto 10/2023, de 3 de febrero, del Consell, de regulación de la gestión de la calidad en obras de edificación

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 9530, de 9 de febrero de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-2023-90039

PREÁMBULO

En el ejercicio de sus competencias, la Generalitat ha conformado un marco normativo en materia de calidad en la edificación, articulado fundamentalmente a través de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación (en adelante LOFCE).

La LOFCE regula el proceso edificatorio, complementando la Ley de ámbito estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (en adelante LOE), que se refiere fundamentalmente al elemento subjetivo del proceso, los agentes de la edificación.

A través de la LOFCE se ha articulado un sistema de gestión de la calidad, que ha tenido un desarrollo reglamentario en las siguientes materias:

1. Documentación de las actuaciones de control de calidad en las obras de edificación, mediante el denominado Libro de gestión de calidad de obra.
2. Impulso a la investigación, mejora de la transparencia del sector y fomento de los distintivos de calidad de los productos y servicios.
3. Sistema de inspección de laboratorios y entidades de control de la edificación.

El desarrollo reglamentario de la LOFCE se ha plasmado en diferentes disposiciones de carácter general publicadas hasta la fecha. Una de ellas es el Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación, cuya actualización resulta en este momento necesaria para su adecuación al Real decreto 470/2021 por el que se aprueba el Código Estructural, en sustitución de la anterior Instrucción de Hormigón Estructural EHE-08.

El compromiso de esta Administración en la revisión y actualización del marco normativo responde a la realidad actual de emergencia y de lucha contra el cambio climático. En este sentido, se posibilita la incorporación de sistemas innovadores y criterios de sostenibilidad en las obras de edificación, incluidas las de intervención en edificios existentes.

En un contexto actual de transición hacia una economía circular, se considera que entre los datos relevantes del control de calidad de las obras están los referidos a los distintivos de sostenibilidad de productos y procedimientos que contribuyen a la calidad ambiental de las edificaciones.

Como garantía para la calidad de las obras, los distintivos de calidad certifican la conformidad a normas de las características de productos, servicios y obras de la construcción. No obstante, y a los efectos de evitar duplicidades en las actuaciones de

reconocimiento oficial de distintivos de calidad de productos, servicios y obras de la construcción con el ministerio con competencias en el ámbito de la edificación, no se considera necesario mantener la regulación contenida en el título IV del Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell en lo que refiere al reconocimiento oficial de distintivos, marcas de conformidad o sellos de calidad, sin perjuicio de un posterior desarrollo reglamentario.

Además de esta necesaria adecuación, este decreto desarrolla y actualiza en el ámbito autonómico el Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se establecen los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad (en adelante Real decreto 410/2010).

La presente disposición se concibe en virtud del principio de necesidad. Dado el desarrollo normativo habido en los últimos años, se precisa de un nuevo reglamento que armonice términos y parámetros con los dispuestos en la normativa estatal y directrices comunitarias. Asimismo, el avance de los procedimientos administrativos telemáticos precisa de una actualización de los canales de comunicación entre Administración y profesionales.

En lo que refiere al principio de eficacia, la presente disposición supone un instrumento adecuado para ampliar y precisar algunas de las exigencias a laboratorios y entidades de control, establecidas en normativa estatal.

El decreto responde al principio de proporcionalidad, puesto que comprende la regulación precisa para el desarrollo de los fundamentos recogidos en la LOFCE y en el Real decreto 410/2010.

En su redacción se ha seguido, además, el principio de seguridad jurídica, estableciendo una regulación acorde con la normativa básica y la de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador que responda, igualmente, al principio de eficiencia, evitando cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

En virtud del principio de transparencia, en el presente preámbulo se exponen los principales objetivos que persigue esta disposición. Además, en la tramitación del proyecto de decreto se contado con la participación de agentes sociales y profesionales implicados a través de los correspondientes trámites de consulta pública y de información pública mediante publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

El presente decreto se aprueba al amparo de lo establecido en los artículos 49.1.9.ª y 49.3.12.ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en virtud de lo establecido en los artículos 13 y 14 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, por el que se regula la forma, estructura y procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat y el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell y en desarrollo de la LOFCE, conforme establece su disposición final segunda.

En virtud de cuanto antecede, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 3 de febrero de 2023, decreto:

TÍTULO I

Disposición preliminar

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente decreto tiene por objeto la regulación de la gestión de calidad de obra en los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, así como el desarrollo de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

2. Asimismo, es objeto de este decreto el desarrollo reglamentario del certificado final de obra en el marco de la LOFCE, así como la determinación del procedimiento de verificación del cumplimiento de los requisitos exigibles a los laboratorios de ensayos y entidades de control de calidad de la edificación que desarrollan su actividad en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

3. La gestión y control de calidad en obras de edificación regulada en el título II de este decreto se aplicará a todas las obras que se realicen en los edificios cuyo uso principal sea residencial en todas sus formas, administrativo, sanitario, religioso, docente y cultural. Entre las obras de edificación se incluyen las obras de nueva construcción y las obras de intervención en edificios existentes que requieren proyecto de edificación de acuerdo con lo dispuesto en la LOE.

4. Lo que se establece en el presente decreto se entenderá sin perjuicio de otros controles que procedan, por razón de otras normativas sectoriales, sobre instalaciones o elementos del edificio, como son los ascensores, instalaciones de protección contra el fuego, eléctricas, de telecomunicación, de calefacción, de producción de agua caliente sanitaria, u otras sometidas a control específico.

TÍTULO II

Gestión y control de calidad en obras de edificación

CAPÍTULO I

Planificación del control de calidad

Artículo 2. *Plan de control.*

1. El proyecto de ejecución de los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de este título II deberá contener un plan de control en el que se incluyan, debidamente valoradas, las acciones de control en obra para la recepción de productos, el control de la ejecución y las pruebas de servicio, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.1.2 y en el anejo I de la parte I del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), aprobado por el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, o norma que lo sustituya.

2. En lo que se refiere a la recepción de productos, el plan de control especificará sus prestaciones y características a verificar en obra, mediante control documental, distintivos o ensayos. El plan de control indicará los niveles de control a aplicar cuando proceda, y los criterios de aceptación y rechazo, al menos para los productos de justificación obligatoria recogidos en el artículo 4 de la presente disposición.

3. En relación con el control de la ejecución de las distintas unidades de obra e instalaciones, el plan de control fijará los factores de riesgo y sus niveles, dependiendo de las características de la obra proyectada, tal como se recoge en el anexo I de esta disposición.

4. En cuanto a las pruebas de servicio, el plan de control establecerá las que corresponda efectuar, así como los criterios de muestreo.

5. El coste de las acciones prescritas en el plan de control deberá incluirse en un capítulo específico del presupuesto de ejecución material del proyecto de ejecución.

6. Los planes de control promoverán la aplicación y utilización de los Documentos Reconocidos para la Calidad en la Edificación aprobados por la Generalitat, de acuerdo con el Decreto 132/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se regulan los Documentos Reconocidos para la Calidad en la Edificación.

CAPÍTULO II

Control de calidad

Artículo 3. *Control de recepción de productos.*

El control de la recepción de productos se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 de la parte I del CTE según los siguientes apartados:

a) Control documental de los suministros. En este modo de control, que resulta adecuado para la mayoría de los suministros, el suministrador facilitará al constructor los documentos de calidad exigidos por la legislación aplicable, por el proyecto o por la dirección facultativa.

b) Control mediante distintivos de calidad o evaluaciones técnicas de idoneidad, para la comprobación de determinadas características o por la mayor confianza en la calidad asociada al distintivo. En el caso de distintivos oficialmente reconocidos, el plan de control puede disminuir o incluso suprimir los ensayos referentes a las características amparadas por el distintivo.

c) Ensayos o pruebas, que serán de aplicación cuando así lo establezca la legislación vigente, el proyecto del edificio o la dirección facultativa.

Los ensayos o pruebas serán realizados por entidades o laboratorios que reúnan los requisitos establecidos en el Real decreto 410/2010.

Artículo 4. *Productos y sistemas cuya recepción debe justificarse.*

1. Se justificará el control de recepción de los productos estructurales realizado de acuerdo con lo establecido en la reglamentación que les sea de aplicación.

2. Por su mayor relevancia en la calidad del edificio, y sin perjuicio de que, mediante orden de la conselleria competente en materia de calidad en la edificación, sea modificada la relación que se indica a continuación, se establece como obligatoria la justificación del control de recepción de las siguientes familias de productos y, en su caso, sistemas:

a) Aislantes térmicos y acústicos.
b) Impermeabilizantes en la envolvente del edificio.
c) Revestimientos de fachadas.
d) Productos para pavimentos interiores y exteriores.
e) Carpintería exterior.
f) Morteros de albañilería y adhesivos cerámicos.

3. Resultarán igualmente de obligada justificación cuantas comprobaciones, documentales o experimentales, hayan sido establecidas por el plan de control del proyecto o por el programa de control, o bien sean ordenadas por la dirección facultativa durante la ejecución de la obra.

Artículo 5. *Control de recepción de productos no cubiertos por normas armonizadas.*

1. Para la justificación de la recepción de estos productos, se aportará la documentación establecida en el Reglamento (UE) núm. 305/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de marzo de 2011, por el que se establecen condiciones armonizadas para la comercialización de productos de construcción y se deroga la Directiva 89/106/CEE del Consejo. De forma voluntaria, podrá incluirse una valoración de su idoneidad para el uso previsto, suscrita por organismos autorizados.

2. Asimismo, cuando así lo establezca el plan o el programa de control, se realizarán los ensayos o pruebas que justifiquen que las prestaciones de estos productos son adecuadas y equivalentes a las que se obtendrían con productos incluidos en normas armonizadas, de todo lo cual deberá quedar constancia documental.

Artículo 6. *Control de ejecución. Factores de riesgo.*

1. Se justificará el control de ejecución de los elementos estructurales realizado de acuerdo con los procedimientos de actuación de la reglamentación que les sea de aplicación.

2. La justificación del control de ejecución de unidades de obra no estructurales e instalaciones atenderá a lo dispuesto a continuación:

a) Se determinarán los factores y niveles de riesgo en el edificio definidos en el anexo I.

b) En función de los niveles de los factores de riesgo del edificio, se definirán las frecuencias de comprobación de las fases de ejecución de las unidades de obra e instalaciones, según se establece en el anexo II.

3. Igualmente, se justificará el control de ejecución establecido en el plan de control del proyecto, en el programa de control, o bien aquello que sea ordenado por la dirección facultativa durante la ejecución de la obra.

4. En las unidades no previstas en esta disposición, el control de ejecución se adecuará a lo establecido en la normativa vigente que resulte de aplicación.

Artículo 7. *Control de calidad de la obra terminada. Pruebas de servicio.*

1. Es obligatoria la justificación de la realización con resultados satisfactorios de las pruebas de servicio que figuran en el anexo III, determinadas por la aplicación del factor de riesgo dimensional del edificio.

2. Las pruebas de servicio se realizarán por laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, debiendo para ello seguirse los procedimientos establecidos en los Documentos Reconocidos para la Calidad en la Edificación aprobados por la Generalitat, con los códigos DRC 05/23 (estanquidad de cubiertas), DRC 06/23 (estanquidad de fachadas), DRC 07/23 (red interior de suministro de agua) y DRC 08/23 (redes de evacuación de aguas), u otros procedimientos equivalentes debidamente justificados.

3. Igualmente, se justificarán cuantas pruebas adicionales de servicio hayan sido previstas en el plan de control del proyecto, en el programa de control, o bien sean ordenadas por la dirección facultativa durante la ejecución de la obra.

CAPÍTULO III

Programa de control. Libro de gestión de calidad de obra

Artículo 8. *Programa de control.*

1. Con carácter previo al inicio de la obra, el director de ejecución de la obra deberá redactar el programa de control, basado en el plan de control del proyecto y en el plan de obra del constructor. En este último se preverán los medios materiales y humanos que participarán en la obra y la secuencia de realización de partes o fases de la obra, así como los tiempos previstos en la planificación.

2. En el programa de control se determinarán las acciones específicas de control a realizar, así como la intervención de laboratorios de ensayos y, en su caso, de entidades de control de calidad.

3. El programa de control definirá con precisión:

a) Los lotes que correspondan al control de recepción de productos.

b) Las unidades de inspección o, en su caso, lotes de ejecución que correspondan al control de ejecución, determinando las correspondientes frecuencias de comprobación.

c) Las pruebas de servicio para el control de la obra terminada.

4. El control de ejecución o las pruebas de servicio podrán disminuirse si la empresa constructora tiene establecido un sistema de gestión de calidad con reconocimiento oficial.

5. Durante la ejecución de la obra, la dirección facultativa podrá modificar el programa de control en el caso de que fuera conveniente según las circunstancias del control.

Artículo 9. *Libro de gestión de calidad de obra.*

1. El Libro de gestión de calidad de obra tiene por finalidad contener los datos de identificación del edificio, de los agentes de la edificación que intervienen en la obra y los correspondientes a los controles de recepción, de ejecución y de las pruebas de servicio, con reseña de los resultados del control, así como de su aceptación. Formará parte del Libro de gestión de calidad de obra la documentación que se genere durante la realización de las actuaciones de control.

2. La gestión de calidad en obra se documentará y justificará en el Libro de gestión de calidad de obra, a través de la aplicación informática GESCAL, accesible desde la sede electrónica de la Generalitat, http:// sede.gva.es, o sus posteriores actualizaciones.

3. La información contenida en el Libro de gestión de calidad de obra se estructura en los siguientes apartados:

a) Los datos generales del edificio y de los agentes de la edificación que intervienen.

b) El control de recepción de los productos y sistemas de justificación obligatoria de acuerdo con el artículo 4 de este decreto.

c) El control de recepción de productos de justificación no obligatoria, en su caso.

d) El control de recepción de productos estructurales de conformidad con el Código Estructural o, en su caso, el CTE.

e) El control de ejecución.

f) Las pruebas de servicio.

4. Los documentos a incluir en el Libro de gestión de calidad de obra son los referentes a:

a) El control de la documentación de los suministros, incluyendo, en su caso: documentos de origen, hoja de suministro y etiquetado; certificado de garantía del fabricante, firmado por persona física; declaración de prestaciones y marcado CE; certificado de suministro y aquellos documentos correspondientes a los productos estructurales que específicamente sean exigibles reglamentariamente.

b) El control de recepción mediante distintivos o evaluaciones técnicas de idoneidad:

– Distintivo que ostente cada producto, equipo, sistema o proceso de ejecución de obra, incluyendo las características y prestaciones que proporcionen. En caso de distintivo oficialmente reconocido, debe documentarse esta circunstancia y su vigencia.

– Evaluación técnica de idoneidad.

c) El control de recepción mediante ensayos, incluyendo las actas de ensayo con sus resultados.

d) El control de obra terminada mediante pruebas de servicio, incluyendo las actas de ensayo con sus resultados.

Artículo 10. *Registro del Libro de gestión de calidad de obra.*

1. El Libro de gestión de calidad de obra se inscribirá en el Registro autonómico creado al efecto, adscrito a la conselleria competente en materia de calidad en la edificación.

2. La solicitud de inscripción en el Registro se realizará telemáticamente a través de la aplicación GESCAL, generándose el correspondiente justificante de registro de entrada, disponible en la Carpeta Ciudadana.

3. El Registro tendrá carácter administrativo y se regirá por lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El acceso por cualquier persona a datos de carácter personal contenidos en el Registro se regirá por lo que se dispone en los artículos 5.3 y 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, en el Reglamento (UE) núm. 2016/679 y en la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Las comunicaciones de datos que se realicen mediante la colaboración entre administraciones se realizarán con fundamento en una norma con rango de ley.

4. La inscripción en el Registro del Libro de gestión de calidad de obra servirá para justificar el cumplimiento del nivel de calidad previsto en el proyecto, a los efectos de la suscripción del certificado final de obra, de conformidad con lo dispuesto en el título III de la presente disposición. En el Libro del Edificio deberá quedar constancia de la inscripción en el Registro del Libro de gestión de calidad de obra.

5. La inscripción en el Registro surtirá efecto desde el momento de la inscripción, sin perjuicio de que la conselleria con competencias en calidad en la edificación pueda solicitar cuantas informaciones o modificaciones sean oportunas en el plazo de tres meses.

6. La inscripción en el Registro del Libro de gestión de calidad de obra no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del mismo.

Artículo 11. *Elaboración e inscripción en el Registro del Libro de gestión de calidad de obra.*

1. El director de la ejecución de la obra elaborará el Libro de gestión de calidad de obra durante la ejecución de la obra.

2. Una vez concluida la obra y cumplimentado el Libro de gestión de calidad de obra con los resultados del control y la documentación anexa correspondiente, el promotor de la obra y el director de ejecución de la obra validarán el Libro con su firma electrónica. Otros agentes

intervinientes en la obra, como el constructor, el laboratorio de ensayos o la entidad de control, firmarán electrónicamente los apartados del Libro en los que hayan intervenido.

3. El promotor o, en su caso, el director de ejecución de la obra, en representación del promotor, solicitará la inscripción del Libro de gestión de calidad de obra en el Registro.

4. Una vez registrado el Libro de gestión de calidad de obra, la conselleria competente en materia de calidad en la edificación notificará al promotor, al director de ejecución de obra, al director de obra y al constructor, el número de registro que se le ha otorgado.

5. El promotor de la obra será el responsable de incluir una copia del Libro de gestión de calidad de obra en el Libro del edificio, junto con la justificación del registro telemático.

TÍTULO III

Certificado final de obra

Artículo 12. *Exigencia del certificado final de obra.*

1. El certificado final de obra será exigible, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, a los edificios y obras regulados en el artículo 1 del presente decreto.

2. El certificado final de obra podrá referirse a la totalidad de la obra o a una fase completa y terminada de la misma.

Artículo 13. *Contenido del certificado final de obra.*

1. El certificado final de obra expresará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) El ajuste de la obra al proyecto de ejecución y a sus eventuales modificaciones ordenadas por el director de obra, y que cuenten con la conformidad del promotor. Cuando las modificaciones alteren las condiciones para la concesión de la licencia municipal de edificación, se hará constar la aprobación por la administración correspondiente de las modificaciones realizadas, debiendo quedar todo ello documentado en el proyecto final de obra.

b) El cumplimiento del nivel de calidad previsto en el proyecto, que quedará justificado en el Libro de gestión de calidad de obra, cuando proceda.

c) La suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la licencia municipal de edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.

d) La viabilidad para ser destinada al fin para el que se construyó, siempre que sea conservada según la correspondiente documentación de uso y mantenimiento contenida en el Libro del edificio.

2. Para inscribir obras nuevas finalizadas, en el certificado final de obra se acreditará por el técnico o técnica que la descripción que pretende acceder al Registro de la Propiedad concuerda con la realidad y con el proyecto para el que se obtuvo licencia o título habilitante que corresponda.

Artículo 14. *Suscripción y visado.*

1. El certificado final de obra es un documento único que se extenderá en el modelo de impresos que corresponda según se incluye en el anexo IV del presente decreto, debiendo ser suscrito por el director de obra y el director de ejecución de obra, así como visado por el colegio profesional correspondiente.

2. Cuando la dirección facultativa recayera total o parcialmente sobre una persona jurídica, el certificado final de obra deberá ser suscrito por persona física con titulación académica y profesional habilitante.

3. Las administraciones competentes exigirán el certificado final de obra para la concesión de cédulas, licencias y demás autorizaciones. Asimismo, se exigirá este certificado por Notarías y Registros de la Propiedad para la autorización e inscripción, respectivamente, de las escrituras de declaración de obra nueva terminada y las actas de terminación de obra.

TÍTULO IV

Entidades y laboratorios de calidad de la edificación

CAPÍTULO I

Órgano competente. Declaración responsable de entidades y laboratorios

Artículo 15. *Órgano competente.*

1. La conselleria competente en materia de calidad en la edificación será el órgano competente a los efectos de velar por el cumplimiento del Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad o norma que la sustituya, que tiene el carácter de básico.

2. El órgano competente podrá realizar evaluaciones e inspecciones de cualquier entidad o laboratorio. Asimismo, podrá realizar contrastes entre diversas entidades o laboratorios, de modo que pueda comprobarse, para un tipo de ensayos determinado, la idoneidad de las actuaciones, así como de los resultados estadísticos del conjunto sometido a contraste.

Artículo 16. *Declaración responsable ante la Administración.*

1. Las entidades o laboratorios que pretendan ejercer su actividad deberán presentar una declaración responsable ante el órgano competente, que se adecuará al artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, con la siguiente información:

a) Identificación de la entidad o laboratorio.

b) Sede principal, entidades asociadas, establecimiento físico y locales complementarios.

c) Identificación de la asistencia técnica que prestan y, en su caso, de los ensayos y pruebas que pretendan realizar.

d) Declaración del cumplimiento de lo dispuesto en el Real decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, conforme al artículo 4 del mencionado Real Decreto.

2. El órgano competente remitirá al ministerio con competencias en materia de calidad en la edificación la propuesta para su inscripción en el Registro General del Código Técnico de la Edificación.

3. La documentación adjunta a la declaración responsable será presentada por vía electrónica al órgano competente, a través de los mecanismos que establezca la conselleria competente en materia de calidad de la edificación, para su evaluación oportuna.

CAPÍTULO II

Documentación e inspección de entidades y laboratorios

Artículo 17. *Documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos exigibles a las entidades.*

1. Aceptada a trámite la declaración responsable e inscrita la entidad en el Registro General de entidades de control de calidad de la edificación del CTE, a los efectos de justificar ante el órgano competente los requisitos exigibles, la entidad será requerida para que aporte, mediante los mecanismos telemáticos que establezca la conselleria competente en materia de calidad en la edificación, la siguiente documentación:

a) Documentación legal-administrativa que justifique que la entidad está legalmente constituida para ejercer su actividad, incluyendo, en su caso: escritura pública de constitución y aprobación de estatutos inscrita en el Registro Mercantil, en la que conste como objeto social la actividad de asistencia técnica; identificación de la persona representante legal; tarjeta acreditativa del NIF; justificación documental de la titularidad del

empresario o empresaria individual; justificación de que el establecimiento donde realiza la actividad cumple las condiciones de seguridad, técnicas y medioambientales exigibles a este tipo de instalaciones.

b) Documentación que justifique, conforme a lo indicado en el anexo I del Real decreto 410/2010, tener implantado un sistema de gestión de acuerdo con la norma UNE-EN ISO/IEC 17020, «Evaluación de la conformidad. Requisitos para el funcionamiento de diferentes tipos de organismos que realizan la inspección».

c) En su caso, la justificación que acredite tener un seguro de responsabilidad adecuado a las asistencias técnicas que presta.

d) En su caso, justificación documental de tener implantado un sistema de gestión de la calidad, conforme a la norma UNE-EN ISO 9001, certificado por un organismo acreditado por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC); o de disponer de evaluaciones técnicas favorables o certificaciones emitidas por un organismo especializado e independiente, designado o reconocido por el Órgano competente.

2. De cada nuevo año de actividad, la entidad aportará antes del 31 de marzo, a través de los mecanismos telemáticos que establezca la conselleria competente en materia de calidad en la edificación, la documentación de mantenimiento y actualización anual, que incluye:

a) Libro de registro de las actuaciones de verificación en el que debe figurar, como mínimo, para cada actuación: un código de referencia del informe; la fecha del encargo; el nombre, la dirección y el NIF del agente autor del encargo; el objeto de la verificación; las actuaciones encargadas y la fecha de emisión del informe.

b) En su caso, justificante del pago de la prima del seguro de responsabilidad civil.

c) En su caso, comunicaciones de las altas y bajas del personal técnico responsable.

d) En su caso, la documentación justificativa vigente a la que se refiere el apartado 1.d.

Artículo 18. *Documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos exigibles a los laboratorios.*

1. Aceptada a trámite la declaración responsable e inscrito el laboratorio en el Registro General de laboratorios de ensayo para el control de calidad de la edificación del CTE, a los efectos de justificar ante el Órgano competente los requisitos exigibles, el laboratorio será requerido para que aporte, mediante los mecanismos telemáticos que establezca la conselleria competente en materia de calidad en la edificación, la siguiente documentación:

a) Documentación legal-administrativa que justifique que el laboratorio está legalmente constituido para ejercer su actividad, incluyendo, en su caso: escritura pública de constitución y aprobación de estatutos inscrita en el Registro Mercantil, en la que conste como objeto social la actividad de realización de ensayos; identificación de la persona representante legal; tarjeta acreditativa del NIF; licencia municipal de apertura o licencia ambiental de la actividad del laboratorio.

b) Documentación que justifique tener implantado, conforme a lo indicado en el anexo II del Real decreto 410/2010, un sistema de gestión de acuerdo con la norma UNE-EN ISO/IEC 17025, Requisitos generales para la competencia de los laboratorios de ensayo y calibración.

c) Documentación justificativa de cumplir las condiciones de seguridad, técnicas y medio ambientales exigibles a este tipo de instalaciones.

d) En su caso, la justificación que acredite tener un seguro de responsabilidad adecuado a las asistencias técnicas que presta.

e) En su caso, justificación documental de estar en posesión de acreditación obtenida conforme al Reglamento (CE) núm. 765/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, otorgada por ENAC; o de tener implantado un sistema de gestión de la calidad, conforme a la norma UNE-EN ISO 9001, certificado por un organismo acreditado por ENAC; o de disponer de evaluaciones técnicas favorables o certificaciones emitidas por un organismo especializado e independiente, designado o reconocido por el Órgano competente.

2. De cada nuevo año de actividad, el laboratorio aportará antes del 31 de marzo, a través de los mecanismos telemáticos que establezca la conselleria competente en materia

de calidad en la edificación, la documentación de mantenimiento y actualización anual, que incluye:

a) Libro de registro de los ensayos realizados, que tiene que estar actualizado de manera permanente y en el que debe figurar, como mínimo, para cada acta o informe de resultados de ensayos: un código de referencia; la fecha del encargo; el nombre, la dirección y el NIF del agente autor del encargo; la procedencia de la muestra, el material de la muestra, los ensayos realizados, y la fecha de acta o informe de resultados.

b) Registros de aseguramiento de la calidad, de acuerdo con el art. 7.7 de la norma UNE-EN ISO/IEC 17025, por ejemplo, de participación en comparaciones interlaboratorios.

c) Registros de calibraciones de los equipos de ensayo.

d) En su caso, justificante del pago de la prima del seguro de responsabilidad civil.

e) En su caso, comunicaciones de las altas y bajas del personal técnico responsable.

En el caso de que el laboratorio justifique disponer de acreditaciones, certificaciones o evaluaciones técnicas favorables de acuerdo con lo indicado en el apartado 1, e), no será necesario presentar la documentación a las que se refieren los apartados b), c) y d).

Artículo 19. *Régimen de inspección de entidades y laboratorios.*

1. El Órgano competente podrá inspeccionar las entidades y los laboratorios para velar por el cumplimiento de los requisitos exigibles de conformidad con el Real decreto 410/2010 y este decreto, exigiéndose, a estos efectos, las correspondientes tasas.

2. A estos efectos, el órgano competente podrá efectuar inspecciones documentales, y en su caso presenciales, para comprobar que la entidad o el laboratorio cumple con los requisitos exigibles.

3. El órgano competente podrá establecer la intervención de entidades colaboradoras independientes para la realización de auditorías técnicas y de calidad al objeto de asistir al órgano competente en las actuaciones de inspección. En este caso, el órgano competente determinará las condiciones en las que actúen estas entidades independientes y las prestaciones técnicas y de calidad a obtener.

Para la realización de estas auditorías, la entidad o el laboratorio, permitirán el libre acceso a sus dependencias y a la documentación relativa al ejercicio de su actividad.

4. El órgano competente podrá reducir, en su caso, la frecuencia de las inspecciones a las entidades en el caso de que estas dispongan de auditorías, certificaciones o evaluaciones técnicas a las que se refiere el artículo 5.4 del Real decreto 410/2010.

5. El órgano competente podrá reducir, en su caso, la frecuencia de las inspecciones a los laboratorios en el caso de que estos dispongan de acreditación obtenida conforme al Reglamento (CE) núm. 765/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, otorgada por ENAC; o tengan implantado un sistema de gestión de la calidad, conforme a la norma UNE-EN ISO 9001, certificado por un organismo acreditado por ENAC; o cuando dispongan de auditorías, evaluaciones técnicas o certificaciones emitidas por un organismo especializado e independiente, designado o reconocido por el Órgano competente.

6. De cada inspección se levantará la correspondiente acta, en la que se hará constar: o bien la conformidad con los requisitos exigibles, o bien las deficiencias detectadas en la inspección o, en su caso, auditoría.

7. En el caso de que se hayan consignado deficiencias, estas se clasificarán en función de su gravedad en:

a) No conformidad mayor: aquella que cuestiona la competencia del personal, la validez de los resultados o que ponen de manifiesto un incumplimiento de los requisitos de gestión que afecta a los resultados de las verificaciones (entidades) o de los ensayos (laboratorios).

b) No conformidad menor: aquella que no cuestiona la competencia del personal o la validez de los resultados o que se producen de manera aislada o puntual y no afecta a los resultados de las verificaciones (entidades) o de los ensayos (laboratorios).

8. En el acta de la inspección, en caso de que se hayan consignado deficiencias, se establecerá el plazo para que la entidad o el laboratorio presente un plan de acciones correctoras para el tratamiento de las no conformidades menores y, en su caso, el plazo para la subsanación de las no conformidades mayores. Una vez se haya aceptado el plan de

acciones correctoras, llevado a efecto y, en su caso, se haya evidenciado la subsanación en plazo de las no conformidades mayores, se procederá al cierre de la inspección. En caso contrario, se procederá según lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 20. *Incumplimiento de los requisitos exigibles.*

En el caso de incumplimiento de los requisitos exigibles y de conformidad con lo establecido en el Real decreto 410/2010, el órgano competente realizará las siguientes actuaciones:

1. En relación con la declaración responsable, aplicará lo previsto en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.
2. Iniciará el procedimiento de cancelación de su inscripción en el Registro General del Código Técnico de la Edificación, previos los trámites oportunos de participación y audiencia.

Disposición adicional única. *Incidencia presupuestaria.*

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

Disposición transitoria primera. *Elaboración e inscripción en el Registro del Libro de gestión de calidad de obra.*

El presente decreto no será de aplicación a los edificios cuya solicitud de licencia municipal de edificación sea anterior a su fecha de entrada en vigor. Cuando esta sea posterior, durante los seis meses siguientes a la fecha de entrada en vigor del presente decreto, la elaboración y la solicitud de inscripción del Libro de gestión de calidad de obra en el Registro, podrá realizarse, bien por el procedimiento regulado en el Decreto 1/2015, o bien utilizando la aplicación informática «on line» GESCAL, a la que se puede acceder en la sede electrónica de la Generalitat, http://sede.gva.es. Transcurrido dicho periodo exclusivamente se utilizará la aplicación informática.

Disposición transitoria segunda. *Vigencia de los distintivos de calidad.*

La vigencia de los distintivos de calidad que actualmente ostentan el reconocimiento oficial otorgado por la dirección general competente en materia de calidad en la edificación finalizará transcurridos dos años desde su otorgamiento, sin posibilidad de prórroga.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda derogado el Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se faculta al conseller competente en materia de calidad en la edificación para dictar cuantas disposiciones en desarrollo del presente decreto sean necesarias, así como para modificar los documentos contenidos en los anexos de la presente disposición.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

València, 3 de febrero de 2023.–El President de la Generalitat, Ximo Puig i Ferrer.–El Vicepresidente segundo del Consell y Conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, Héctor Illueca Ballester.

ANEXO I

Control de ejecución de unidades de obra no estructurales. Factores y niveles de riesgo en el edificio

Factor de riesgo	Niveles		
Dimensional.		En edificios de viviendas:	En otros edificios:
	1	Hasta 6 viviendas.	Hasta 1000 m² de superficie construida.
	2	Desde 7 hasta 12 viviendas.	Desde 1000 m² hasta 2000 m² de superficie construida.
	3	Núm, de viviendas > de 12.	> de 2000 m² de superficie construida.
Sísmico.	1 2 3	Los niveles se adecuan a la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-02): Nivel 1: $a_b < 0,08$ g. Nivel 2: $0,08 \text{ g} \leq a_b < 0,12$ g. Nivel 3: $a_b \geq 0,12$ g. a_b: aceleración sísmica básica. g: aceleración gravitacional.	
Geotécnico.	1 2 3	La asignación a los niveles 1, 2 y 3 está asociada a los tipos de terreno T1, T2 y T3 establecidos en el DB-SE-C Seguridad estructural - Cimientos del CTE o norma que lo sustituya. Para una mejor caracterización del nivel de riesgo se puede utilizar la Guía de Estudios Geotécnicos para Cimentación de Edificios y Urbanización de la Comunitat Valenciana, documento reconocido DRB 02/10.	
Ambiental.	1 2	La asignación de los niveles 1 y 2 se asocia a las clases de exposición ambiental indicadas en la tabla 27.1.a del Código Estructural, según los siguientes niveles: Nivel 1: clases X0, XC. Nivel 2: clases XD, XS, XF.	
Climático.	1 2	La asignación de los niveles 1 y 2 se asocia a las zonas climáticas establecidas en el DB-HE Ahorro de Energía del CTE o norma que lo sustituya. También pueden consultarse las zonas climáticas en el documento reconocido DRD 10/22, «Zonificación climática de la Comunitat Valenciana». Nivel 1: zonas climáticas B y C. Nivel 2: zonas climáticas D y E.	
Viento.	1 2	La asignación de los niveles 1 y 2 depende del grado de exposición al viento de la tabla 2.6 del DB-HS 1 Salubridad del CTE o norma que lo sustituya: Nivel 1: grado de exposición al viento V3. Nivel 2: grados de exposición al viento V1 y V2.	

ANEXO II

Frecuencias de comprobación de las fases de ejecución en función de los niveles de los factores de riesgo del edificio

UNIDADES DE OBRA E INSTALACIONES	TAMAÑO UNIDAD DE INSPECCIÓN	FASES DE EJECUCIÓN	FC (1)	DIMENSIONAL			SÍSMICO			GEOTÉCNICO			AMBIENTAL		CLIMÁTICO		VIENTO	
				1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	1	2	1	2
MUROS DE SÓTANO.	250 m².	Impermeabilización trasdós. Drenaje del muro. Impermeabilización solera. Colocación barrera antihumedad.	2								■	■						
FACHADAS.	400 m². 600 m² (2).	Replanteo. Ejecución del cerramiento. Colocación aislamiento. Comprobación final.	2		■	■			■									■

(1) Las frecuencias de comprobación (FC) que se indican se corresponden con las verificaciones mínimas a realizar en cada fase de ejecución para la aceptación de cada unidad de inspección. A los efectos de la justificación del control, para cada fase de ejecución podrá reseñarse una única fecha de aceptación, independientemente del número de comprobaciones realizadas en esa fase de ejecución. El resto de las fases de ejecución de las partes de obra o instalaciones afectadas por la obligatoriedad, podrán ser justificadas en una o varias unidades de inspección, preferentemente en las primeras que se ejecuten.

(2) 400 m² para dificultad de ejecución media y 600 m² para dificultad de ejecución baja.

(3) Tamaño unidad de inspección según tipo de revestimiento: enfoscados: 300 m²; aplacados de piedra: 200 m²; techos de placas: 100 m²; pinturas: 300 m²; alicatados. 200 m²; otros: según dirección facultativa.

(4) La justificación obligatoria del control de los pavimentos cerámicos por el factor de riesgo climático, aplica solo a exteriores.

UNIDADES DE OBRA E INSTALACIONES	TAMAÑO UNIDAD DE INSPECCIÓN	FASES DE EJECUCIÓN	FC (1)	DIMENSIONAL			SÍSMICO			GEOTÉCNICO			AMBIENTAL		CLIMÁTICO		VIENTO	
				1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	1	2	1	2
CARPINTERÍA EXTERIOR.	50 uds.	Preparación del hueco. Fijación. Sellado y precauciones. Prueba de funcionamiento.	2	■	■	■												■
				■	■	■												■
PERSIANAS Y CIERRES.	50 uds.	Disposición y fijación. Comprobación final. Prueba de funcionamiento.	2															■
DEFENSAS EXTERIORES.	30 m.	Disposición y fijación (altura). Protección y acabado.	2											■				
CUBIERTAS INCLINADAS.	400 m².	Formación de faldones. Aislamiento térmico. Limas y canalones, p, singulares Base de la cobertura. Impermeab. Colocación piezas cobertura.	2															■
CUBIERTAS PLANAS.	400 m².	Soporte de imperm, y preparación Ejecución de la impermeab. Elementos singulares de cubierta. Aislamiento térmico. Terminación de la cubierta.	4	■	■	■												
				■	■	■												
PARTICIONES INTERIOR VIVIENDA.	Cada 4 viv.	Replanteo. Ejecución de la partición. Comprobación final.	2			■			■									
PARTICIONES ENTRE VIV. Y OTRAS ZONAS.	Cada planta.	Replanteo. Ejecución de la partición. Comprobación final.	2			■			■									
REVESTIMIENTOS PARAMENTOS Y TECHOS EN EXT.	(3).	Aplacados de piedra. Pinturas. Alicatados.	2											■				■
														■				
																■		
REVESTIMIENTOS DE SUELOS INTERIORES.	4 viv. / 600 m² en otros edificios.	Baldosa de terrazo u hormigón. Baldosas cerámicas. Baldosas de piedra. Parqué entarimado / suelo flotante.	2			■												
						■												
REVESTIMIENTOS DE SUELOS EXTERIORES Y ZONAS COMUNES (4).	200 m².	Baldosa de terrazo u hormigón. Baldosas cerámicas. Baldosas de piedra. Pavimento continuo de hormigón. Pavimento flexible. Parqué.	2			■												
						■										■		
INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO.	Cada colector.	Pozos registro y arquetas. Colectores enterrados. Colectores suspendidos.	1			■						■						
				■	■	■						■						
INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN.	Cada conducto o agrupación.	Disposición. Aplomado. Sustentación. Aislamiento. Aspirador hibrido/ mecánico.	1		■	■												
					■	■												

(1) Las frecuencias de comprobación (FC) que se indican se corresponden con las verificaciones mínimas a realizar en cada fase de ejecución para la aceptación de cada unidad de inspección. A los efectos de la justificación del control, para cada fase de ejecución podrá reseñarse una única fecha de aceptación, independientemente del número de comprobaciones realizadas en esa fase de ejecución. El resto de las fases de ejecución de las partes de obra o instalaciones afectadas por la obligatoriedad, podrán ser justificadas en una o varias unidades de inspección, preferentemente en las primeras que se ejecuten.

(2) 400 m² para dificultad de ejecución media y 600 m² para dificultad de ejecución baja.

(3) Tamaño unidad de inspección según tipo de revestimiento: enfoscados: 300 m²; aplacados de piedra: 200 m²; techos de placas: 100 m²; pinturas: 300 m²; alicatados. 200 m²; otros: según dirección facultativa.

(4) La justificación obligatoria del control de los pavimentos cerámicos por el factor de riesgo climático, aplica solo a exteriores.

ANEXO III

Pruebas de servicio de justificación obligatoria por aplicación del factor de riesgo dimensional

	Factor de riesgo dimensional			Prueba / Modalidad de prueba		Tamaño de referencia de la unidad de inspección (UI)	Muestreo
	1	2	3				
Estanquidad de cubiertas planas de edificios (PSC).	■	■	■	Inundación de la cubierta o, en su caso, riego o combinación de ambas modalidades.		400 m^2 o fracción.	100% UI
Estanquidad de fachadas de edificios (PSF).		■	■	Riego fachadas.		Cada tipología de fachada (1).	100% UI
Red interior de suministro de agua (PSA).		■	■	Prueba parcial de resistencia mecánica y estanquidad.		Cada instalación particular de vivienda u otro tipo de instalación particular cuya suma de longitudes de tuberías que la componen no sobrepase 250 m. (2).	25% UI
				Prueba final de funcionamiento de instalaciones generales y particulares en condiciones de simultaneidad.		Cada tipología de instalación particular con la instalación general de la que depende (3).	100% UI
Redes de evacuación de agua (PSS).		■	■	Prueba parcial enterrada (4).	Prueba hidráulica.	Cada ramificación desde conexión a la red general.	50% UI
				Prueba final pluviales.		Igual que prueba de estanquidad cubierta.	100% UI
				Prueba final residuales.		Cada ramificación desde la conexión a la red general.	50% UI
				Prueba final cierres hidráulicos (red de residuales).	Prueba de humo.	Cada bajante con sus redes de pequeña evacuación (5).	100% UI

(1) En el caso de que la prueba no incluya un hueco de fachada con la carpintería instalada, se realizará adicionalmente una prueba de estanquidad al agua de ventanas según el método definido en la norma UNE 85247.

(2) La muestra será representativa incluyendo las diferentes tipologías de instalaciones particulares. En su caso, la prueba incluirá la instalación particular, derivación individual y montante.

(3) Se consideran distintas tipologías las instalaciones particulares con distinto grupo de presión, las instalaciones con suministro directo, las instalaciones con distintos materiales de canalización, etc. En el caso de vivienda, la prueba ha de realizarse en al menos una vivienda por tipología, la más desfavorable.

(4) De aplicación cuando la ramificación desde la conexión a la red general disponga de más de una arqueta o pozo de registro.

(5) En su caso, la unidad de inspección podrá estar compuesta por varias bajantes con sus correspondientes redes de pequeña evacuación, siempre que la máquina de generación de humo sea capaz de introducir el humo de forma continuada en todos los conductos de la unidad de inspección, con una presión mínima de 250 Pa.

ANEXO IV

Certificados finales de obra

CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Descripción de la obra:

Emplazamiento: N.º: C.P.:

Localidad: Provincia:

N.º Referencia catastral:

N.º Expediente de licencia municipal de edificación: Fecha: .. / .. / ….

Superficie de la parcela: Número de plantas:

Superficie ocupada de parcela (1): Número de viviendas:

Superficie construida de nueva planta (2): N.º de plazas de aparcamiento:

Superficie construida de la intervención en edificio existente (3): Número de trasteros:

Promotor/a:

Proyectista:

Director/a de la ejecución de la obra:

Constructor/a:

COLEGIO OFICIAL DE

D./Dña.: Colegiado/a n.º:

Sociedad profesional (si procede):

Como director/a de la obra de referencia y conforme a la vigente legislación de ordenación de la edificación

CERTIFICA:

Que con fecha .. / .. / …. la obra ha sido terminada y se ajusta al proyecto de ejecución, a la licencia concedida y a las modificaciones aprobadas por la Administración Pública, quedando constancia en el proyecto final de obra y su documentación adjunta, siendo esta la que deberá ser utilizada para inscribir la obra nueva finalizada en el Registro de la Propiedad.

Que se ha cumplido el nivel de calidad previsto en el proyecto, como se justifica en el Libro de Gestión de Calidad de Obra.

Que cuenta con los servicios urbanísticos exigibles según la licencia municipal de edificación, se ha realizado la conexión de los servicios con las redes de infraestructuras correspondientes y cuenta, en su caso, con las garantías necesarias para la reposición de servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.

Que la obra está finalizada y disponible para ser destinada al fin para el que se construyó, siempre que fuere conservada según la correspondiente documentación de uso y mantenimiento.

Y para que conste y a los efectos oportunos, se expide el presente Certificado.

, .. de …… de ….

EL/LOS DIRECTOR/ES DE OBRA:

CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Descripción de la obra:

Emplazamiento: N.º: C.P.:

Localidad: Provincia:

N.º Referencia catastral:

N.º Expediente de licencia municipal de edificación: Fecha: .. / .. / ….

Superficie de la parcela: Número de plantas:

Superficie ocupada de parcela (1): Número de viviendas:

Superficie construida de nueva planta (2): N.º de plazas de aparcamiento:

Superficie construida de la intervención en edificio existente (3): Número de trasteros:

Promotor/a:

Proyectista:

Director/a de obra:

Constructor/a:

COLEGIO OFICIAL DE

D./Dña.: Colegiado/a n.º:

Sociedad profesional (si procede):

Como director/a de la ejecución de la obra de referencia y conforme a la vigente legislación de ordenación de la edificación

CERTIFICA:

Que con fecha .. / .. / …. la obra ha sido terminada, habiendo dirigido la ejecución material de la obra y controlado cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado, para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto, la legislación aplicable, las normas de buena práctica constructiva y las instrucciones del director de obra.

Que se ha cumplido el nivel de calidad previsto en el proyecto, bajo su supervisión y control en obra, como se justifica en el Libro de Gestión de Calidad de Obra.

Que cuenta con los servicios urbanísticos exigibles según la licencia municipal de edificación, se ha realizado la conexión de los servicios con las redes de infraestructuras correspondientes y cuenta, en su caso, con las garantías necesarias para la reposición de servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.

Que la obra está finalizada y disponible para ser destinada al fin para el que se construyó, siempre que fuere conservada según la correspondiente documentación de uso y mantenimiento.

Y para que conste y a los efectos oportunos, se expide el presente Certificado.

, .. de …… de ….

EL/LOS DIRECTOR/ES DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA:

CERTIFICADO FINAL DE OBRA

IMPRESO SIMPLIFICADO

Descripción de la obra:

Emplazamiento: N.º: C.P.:

Localidad: Provincia:

N.º Referencia catastral:

N.º Expediente de licencia municipal de edificación: Fecha: .. / .. / ….

Superficie de la parcela: Número de plantas:

Superficie ocupada de parcela (1): Número de viviendas:

Superficie construida de nueva planta (2): N.º de plazas de aparcamiento:

Superficie construida de la intervención en edificio existente (3): Número de trasteros:

Promotor/a:

Proyectista:

Director/a de obra y director/a de la ejecución de la obra:

Constructor/a:

COLEGIO OFICIAL DE

D./Dña.: Colegiado/a n.º:

Sociedad profesional (si procede):

Como director/a de obra y director/a de la ejecución de la obra de referencia y conforme a la vigente legislación de ordenación de la edificación

CERTIFICA:

Que con fecha .. / .. / …. la obra ha sido terminada y se ajusta al proyecto de ejecución, a la licencia concedida y a las modificaciones aprobadas por la Administración Pública, quedando constancia en el proyecto final de obra y su documentación adjunta, siendo esta la que deberá ser utilizada para inscribir la obra nueva finalizada en el Registro de la Propiedad. Ha dirigido la ejecución material de la obra y controlado cualitativa y cuantitativamente la construcción, la calidad de lo edificado y la conformidad con la legislación aplicable y las normas de buena práctica constructiva.

Que se ha cumplido el nivel de calidad previsto en el proyecto, bajo su supervisión y control en obra.

Que cuenta con los servicios urbanísticos exigibles según la licencia municipal de edificación, se ha realizado la conexión de los servicios con las redes de infraestructuras correspondientes y cuenta, en su caso, con las garantías necesarias para la reposición de servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.

Que la obra está finalizada y disponible para ser destinada al fin para el que se construyó, siempre que fuere conservada según la correspondiente documentación de uso y mantenimiento.

Y para que conste y a los efectos oportunos, se expide el presente Certificado.

, .. de …… de ….

EL/LOS DIRECTOR/ES DE OBRA Y DIRECTOR/ES DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA:

(1) Superficie ocupada de parcela: Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

(2) Superficie construida de nueva planta: Superficie construida producto de la obra de edificación de nueva construcción terminada. En caso de ampliación de un edificio existente, se refiere a la superficie construida de la parte ampliada.

(3) Superficie construida de la intervención en edificio existente: Superficie construida de un edificio existente que ha sido objeto de la obra de intervención finalizada.

A los efectos de lo dispuesto en (2) y (3), se entiende por superficie construida de un edificio la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior y, en su caso, por los ejes de sus medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100. En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

§ 24

Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 6118, de 7 de octubre de 2009
Última modificación: 16 de mayo de 2019
Referencia: DOGV-r-2009-90257

PREÁMBULO

La Generalitat viene desarrollando un conjunto de iniciativas destinadas a la mejora de la calidad de la edificación, dada la relevancia de esta actividad como soporte del desarrollo humano, y, en especial, la que se realiza en los edificios de vivienda. Este interés ha dado lugar a normas con el rango de ley que es preciso desarrollar para perfeccionar su aplicación.

Es en el ámbito de la calidad de los edificios de vivienda en donde la tutela de la Administración Pública se hace imprescindible para satisfacer el mandato constitucional de una vivienda digna y adecuada. En consecuencia, a este ámbito es al que se refiere el desarrollo reglamentario contenido en este decreto y normativa complementaria.

En primer lugar se aprobó la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, con el objetivo de posibilitar la accesibilidad al medio físico, en condiciones tendentes a la igualdad, de las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

La disposición final primera de la mencionada Ley faculta al Consell para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de la misma. El desarrollo de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, se hace necesario, especialmente en un ámbito como el de la edificación de vivienda, y en un requisito tan sensible como es el de la accesibilidad. La presente disposición desarrolla, en consecuencia con lo anterior, las disposiciones referidas a accesibilidad en edificios de vivienda y, en concreto, el artículo 6 de la Ley 1/1998, que se refiere a este tipo de edificios.

En el desarrollo vigente de la citada Ley, el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, establece, en su disposición final primera, que el desarrollo de la accesibilidad de la edificación en edificios de vivienda se incorporará en la norma de diseño y calidad de edificios de vivienda que sustituya a la actualmente vigente, con el objeto de mantener la unidad normativa y la coherencia en la regulación de diseño de este tipo de edificios.

En segundo lugar, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), así como la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), establecen un marco legal para el conjunto de actividades del proceso edificatorio, del que forman parte esencial los requisitos básicos de calidad, relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios, orientados a la satisfacción de las necesidades de los usuarios.

Con la aprobación de la normativa básica de la Administración General del Estado, el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, se refuerza la conveniencia de la aprobación de unas nuevas normas que desarrollando las mencionadas disposiciones de la Generalitat, se adecuen y armonicen con esta reglamentación de ámbito estatal que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios para permitir el cumplimiento de los requisitos básicos.

En la LOFCE se establecen acciones de la Generalitat en el campo de la calidad en la edificación, y en lo referente al contenido de la presente disposición, el artículo 12 de la Ley expresa que la Generalitat podrá determinar reglamentariamente las condiciones de diseño y calidad de los edificios, pudiendo ser esta regulación de carácter general o referida a determinado tipo de edificios. En desarrollo de la citada legislación, el presente Decreto regula las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios de vivienda, para satisfacer los requisitos básicos que están fuera del ámbito del citado Código Técnico de la Edificación.

Además de la regulación de la vivienda, existe en la actualidad una creciente necesidad de edificios de carácter residencial privado con usos que no se ajustan a la figura de edificio de viviendas, si bien participan de algunas de sus características.

Estos edificios se caracterizan por tener una parte de uso privativo y otra parte dedicada a servicios comunes para los residentes en el edificio, formando ambas partes un conjunto residencial integrado.

Es necesario, por tanto, regular con carácter general las condiciones de diseño de estos edificios, dándoles carta de naturaleza en el ámbito de una edificación que debe dar respuesta a las cambiantes necesidades de habitación de nuestra sociedad. Sobre la base de los anteriores mandatos legislativos, así como por la conveniencia y oportunidad de actualizar la normativa de diseño de los edificios de vivienda e introducir la figura de alojamiento se dicta la presente disposición.

Por otra parte, la experiencia acumulada en rehabilitación de edificios y el peso cada vez mayor de esta actividad en el sector de la construcción, aconsejan fomentar la calidad de estas actuaciones, estableciendo las condiciones mínimas que hagan compatible la satisfacción de las necesidades humanas con la naturaleza de estas intervenciones.

El presente decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9.ª del Estatut d´Autonomia de la Comunitat Valenciana, en el Real Decreto 1720/1984 de 18 de julio, en el Real Decreto 280/2000, de 25 de febrero, en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

En la tramitación de esta disposición se ha dado audiencia pública a las asociaciones, colegios profesionales, Administraciones Públicas y otros sectores afectados.

De conformidad con lo anterior, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 2 de octubre 2009,

DECRETO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente decreto tiene como objeto establecer las exigencias básicas de calidad de los edificios de vivienda y alojamiento previstas en la legislación de ordenación de la edificación, para satisfacer el cumplimiento de los requisitos básicos de utilización, accesibilidad y dotación, así como las exigencias básicas de habitabilidad no desarrolladas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

2. El cumplimiento de las condiciones que se contengan en la orden de desarrollo de la presente disposición serán consideradas suficientes para la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este decreto será de aplicación a todos los edificios destinados a uso principal de vivienda o alojamiento, para los que la licencia municipal de edificación sea solicitada desde la fecha de su entrada en vigor.

2. Asimismo, será aplicable también a las viviendas y alojamientos que estuvieran en edificios cuyo uso principal no fuera el de vivienda o el de alojamiento, y cuya licencia municipal de edificación hubiera sido solicitada desde la fecha de la entrada en vigor del presente decreto.

3. Los edificios o viviendas restantes no estarán sujetos a las prescripciones de este decreto, ni a su normativa de desarrollo, con excepción de lo establecido en materia de rehabilitación en la disposición adicional segunda.

4. Los alojamientos turísticos quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica.

5. Esta disposición será de aplicación a los edificios de vivienda y alojamiento en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Artículo 3. *Elementos objetivos.*

A los efectos de esta disposición, tendrán la consideración de:

1. Vivienda: es todo conjunto de espacios que permita el desarrollo autónomo de todas las funciones humanas indicadas en este decreto, existiendo conexión propia entre todos ellos, siendo de carácter privado y cumpliendo lo establecido en esta disposición y en su normativa de desarrollo.

2. Vivienda-apartamento: es la vivienda en la que las funciones humanas se desarrollan en espacios no compartimentados, habiendo al menos un recinto compartimentado para la higiene, que podrá contener exclusivamente el espacio para la evacuación fisiológica.

3. Vivienda adaptada: es aquella vivienda que se ajusta a los requisitos funcionales y dimensionales que garanticen su utilización autónoma y cómoda por personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

4. Edificio de viviendas: es todo edificio cuyo destino principal sea el de vivienda, pudiendo existir en el mismo, locales destinados a usos complementarios de la vivienda, como garajes, usos comerciales u otras utilidades.

5. Edificio para alojamiento: es un edificio en el que se agrupan diferentes espacios que permiten el desarrollo de todas las funciones humanas indicadas en este decreto. Estos edificios disponen de una parte de espacios de uso privativo, que se denominan unidades de alojamiento, y otra de servicios comunes de los residentes, debiendo cumplir lo establecido en esta disposición y en su normativa de desarrollo. Las unidades de alojamiento junto con los servicios comunes se consideran uso residencial vivienda, por ser zonas destinadas a alojamiento permanente.

6. Organismos de certificación administrativa en materia de calidad de la edificación (OCAce): son entidades de control de calidad de la edificación reguladas en el artículo 14 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y recogidas en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, e inscritas en el registro específico que crea el presente decreto, que ejercen tareas de comprobación, certificación e informe sobre el cumplimiento de las exigencias básicas de calidad y diseño, en aras de asegurar los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

7. Certificación: documento de justificación técnica de la adecuación de los proyectos de edificación de viviendas a una determinada normativa de aplicación.

Artículo 4. *Rehabilitación de edificios.*

1. Los edificios que fueran objeto de rehabilitación integral para destinarlos a vivienda o alojamiento, así como las viviendas o unidades de alojamiento contenidas en ellos, deberán ajustarse a las determinaciones de este decreto y a las que se fijen en su normativa de desarrollo.

2. Igualmente, aquellas partes o elementos de obra que fueran objeto de reforma o rehabilitación deberán ceñirse a las exigencias y prestaciones reguladas en el presente

decreto y en su desarrollo normativo, excepto en los casos de imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

Artículo 5. *Soluciones alternativas y edificios experimentales.*

1. La Generalitat podrá autorizar soluciones técnicas que, aunque difieran de las condiciones establecidas en la orden de desarrollo de la presente disposición, satisfagan las exigencias básicas contenidas en el presente decreto, debiendo justificar documentalmente las alternativas adoptadas.

2. Cuando sea objeto de transmisión una vivienda que, en aplicación de este artículo, se haya exceptuado de la aplicación de la normativa sobre exigencias básicas de calidad y diseño, el adquirente será informado de esta circunstancia, debiendo para ello ponerse a su disposición la resolución de autorización administrativa o, en su caso, el certificado del OCAce emitido al efecto. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado o de la autorización. Asimismo, deberá hacerse constar esta circunstancia en cualquier acción publicitaria relacionada con las mismas.

3. La mencionada autorización será previa a la solicitud de licencia municipal de edificación, y se deberá justificar el cumplimiento de los precitados requisitos y exigencias. La autorización deberá ser otorgada por la dirección general competente en materia de vivienda y calidad de edificación. El plazo de tramitación del procedimiento será de tres meses y el silencio administrativo será positivo. Antes de la autorización, podrá efectuarse una consulta previa en edificaciones consideradas experimentales y de innovación. La consulta habrá de realizarse ante la misma dirección general antes mencionada.

4. Esta excepcionalidad también podrá alcanzar a la construcción de nuevos edificios que impliquen la introducción de nuevas experiencias en tipologías de vivienda o alojamiento, que afecten a las prestaciones del edificio u otras circunstancias que dieran lugar a considerar el edificio como experimental.

5. En estos supuestos, las nuevas propuestas o soluciones adoptadas en ningún caso podrán suponer menoscabo de los requisitos básicos de la edificación, ni minoración de las exigencias previstas en la normativa de ordenación de la edificación y en la presente disposición.

6. Podrá también excepcionarse la aplicación de las prescripciones de este decreto y de su desarrollo reglamentario, cuando se trate:

a) De intervenciones de edificación en solares o de rehabilitación integral de edificios en ámbitos urbanos y áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones y del parcelario existente imposibilite el estricto cumplimiento de las citadas disposiciones.

b) De edificios de viviendas unifamiliares, en cuyo caso, será necesario:

1. Autorización de la dirección general competente en materia de calidad de la edificación, previa a la obtención de licencia municipal de edificación, cuando la solución alternativa proyectada no cumpla los criterios básicos establecidos en este decreto. El plazo para su otorgamiento será de tres meses y el silencio será positivo.

2. Cuando la solución alternativa contenida en el proyecto de edificación satisfaga las exigencias básicas contenidas en este decreto, pero no se adecue a las órdenes que la desarrollan, podrá obtenerse la preceptiva licencia municipal de edificación, previa obtención de certificado emitido por organismo de certificación administrativa en materia de calidad de la edificación (OCAce), acreditativo del cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en este decreto.

Artículo 6. *Deber de cumplimiento.*

Los organismos o las corporaciones que intervengan preceptivamente en el visado, supervisión o informe de los proyectos, así como en la concesión de las pertinentes licencias municipales, habrán de tener en consideración y verificar, dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, la adecuación de los proyectos a las prescripciones de este decreto.

Artículo 7. *Comisión de Seguimiento.*

1. Con el objetivo de coordinar y mejorar la aplicación de esta norma se constituye una Comisión de Seguimiento que será un órgano colegiado de la Consellería competente en materia de vivienda y calidad en la edificación, conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre ([1]), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A la Comisión de Seguimiento le competerán las siguientes funciones:

a) Realizar el seguimiento referente a la aplicación de la normativa contenida en el presente decreto.
b) Establecer criterios de aplicación y demás orientaciones que se considere oportuno.
c) Formular propuestas para mejorar su aplicación práctica.

2. La Comisión de Seguimiento tendrá la siguiente composición:

a) Presidente: el director general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación.
b) Secretario: un funcionario de la dirección general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación que se designe para este cometido.
c) Vocales:

1.º Dos miembros de la dirección general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación.
2.º Un miembro de la Consellería competente en materia de discapacidad.
3.º Un miembro del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A.
4.º Un miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.
5.º Un miembro del Consejo de Aparejadores y Arquitectos técnicos de la Comunitat Valenciana.
6.º Un miembro de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.
7.º Un miembro de la Asociación de Promotores y Constructores de la Comunitat Valenciana.
8.º Un miembro en representación de la Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.
9.º Un miembro en representación de las asociaciones de discapacitados.

([1])Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Ref. BOE-A-1992-26318. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.; no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

CAPÍTULO II

Exigencias de funcionalidad

Sección Primera. Utilización o adecuación al uso

Artículo 8. *Exigencias de utilización o adecuación al uso.*

1. Las viviendas y los edificios destinados a este fin deberán ser aptos y conformes para el uso para el que están previstos.
2. La disposición y las dimensiones de los espacios, tanto en los edificios como en las viviendas deberán facilitar la adecuada realización de las funciones previstas en ellos.

Artículo 9. *Los espacios de la vivienda y de los edificios para alojamiento.*

1. Las viviendas y los edificios para alojamiento deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo de las funciones humanas. A este respecto, dispondrá de los espacios básicos en las viviendas y edificios para alojamiento, acordes con la actividad o función que se prevé desarrollar en su interior.

2. Los espacios básicos atenderán unívocamente a las funciones que en los mismos se desarrollen, pudiendo existir la posibilidad de compartimentación entre ellos. A los efectos de este decreto, se consideran básicos los siguientes espacios:

a) Espacio para la relación y el ocio: donde se desarrollan las actividades propias de la convivencia y ocio de sus ocupantes, así como la relación social.
b) Espacio para la ingestión de alimentos: que permite dicha actividad humana simultáneamente al conjunto de usuarios.
c) Espacio para la preparación de alimentos, en el que se preparan, almacenan y conservan los alimentos, y se realiza la limpieza de los utensilios empleados.
d) Espacio para la limpieza de las cosas, que permite la limpieza, secado y mantenimiento de la ropa de vestido, así como de los enseres y elementos contenidos en el espacio habitable.
e) Espacio para la formación y el trabajo donde se realizan funciones intelectuales y de formación de las personas, como el estudio y actividades profesionales que no interfieran las restantes funciones.
f) Espacio para el descanso que permite el dormir simultáneo de todos sus ocupantes.
g) Espacio para la higiene personal en el que realizan las actividades de aseo personal y evacuación fisiológica. Dado el carácter de esta última, deberá estar diferenciada y compartimentada por la necesaria privacidad.

3. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones, y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de las exigencias de calidad de las viviendas y de los edificios para alojamiento en el ámbito de este decreto.

Artículo 10. *Disposición de los espacios.*

1. Los espacios a que se refiere el artículo anterior, cuando se compartimenten, se podrán corresponder con recintos o zonas de la vivienda y de los edificios para alojamiento cuya denominación individualizada es la siguiente:

Relación y ocio	Ingestión alimentos	Preparación alimentos	Limpieza cosas	Formación y trabajo	Descanso	Higiene personal
Estar	Comedor	Cocina	Lavadero	Trabajo	Dormitorio	Baño Aseo

2. La disposición de los espacios que configuran la vivienda y los edificios para alojamiento deberá adecuarse a las siguientes condiciones:

a) El número, tipo y características de los recintos o zonas en que se agrupan los espacios básicos será adecuado al programa previsto, siendo la superficie total suficiente para este programa.
b) La relación entre los espacios básicos será adecuada a su uso específico, impidiendo la coincidencia de funciones no compatibles.
Los recintos o zonas, en función de los espacios básicos que contienen y de su número de usuarios, dispondrán de una superficie suficiente y con dimensiones lineales adecuadas para la realización de las funciones básicas correspondientes.
c) Las circulaciones horizontales y verticales en el interior de los edificios dispondrán de las dimensiones adecuadas para su acceso desde el exterior y a todos sus recintos o zonas, además de permitir acceso de mobiliario y enseres.

3. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones, y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 11. *Los espacios del edificio.*

1. Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo de las funciones que le son propias, así como las complementarias para su correcto funcionamiento.

2. Para este fin, los edificios dispondrán de los espacios y locales, ya sean de uso privativo, o bien comunitario, adecuados a la actividad o función que se prevea desarrollar en ellos y de manera que se eviten interferencias que se puedan dar entre los diversos usos.

3. A los efectos de este decreto, se consideran los siguientes espacios:

a) Espacios de circulación: los accesos y las circulaciones horizontales y verticales estarán suficientemente dimensionados, según el número de usuarios del edificio para permitir su acceso y evacuación. Asimismo se identificarán claramente los elementos y recorridos previstos para casos de emergencia.

b) Espacios en fachada: los balcones, galerías, terrazas y otros espacios exteriores del edificio, tendrán las dimensiones adecuadas para su uso específico y no interferirán el uso de los locales o recintos interiores a los que sirven.

c) Patios del edificio: los patios, contarán con las dimensiones suficientes para garantizar las condiciones suficientes de iluminación y de calidad del aire interior.

d) Aparcamientos: los aparcamientos de vehículos estarán situados en locales independientes del resto de usos del edificio. Sus dimensiones serán suficientes para permitir el fácil acceso, maniobra y salida de vehículos. Dispondrán de acceso peatonal a los espacios de circulación del edificio o al exterior del mismo.

e) Locales: los espacios, ya sean comunes como almacenamiento, o bien privados, como locales comerciales, trasteros u otros, estarán dimensionados conforme a su uso y reglamentaciones específicas.

f) Espacios para instalaciones: los recintos para la disposición de los equipos así como los espacios para alojar las redes y las canalizaciones se dimensionarán conforme a sus reglamentos específicos.

4. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

Sección Segunda. Accesibilidad

Artículo 12. *Exigencias de accesibilidad.*

1. Las viviendas, los edificios de viviendas y los edificios para alojamiento deberán permitir a las personas con movilidad reducida o limitación sensorial el acceso y la circulación por ellos, en los términos y condiciones previstas en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

2. Tendrán la consideración de viviendas accesibles aquellas que garanticen su utilización autónoma y cómoda por personas con discapacidad. Para ello deberán cumplir con las condiciones que, para este tipo de viviendas, expresa y específicamente se prevén en la normativa de desarrollo de este decreto.

Artículo 13. *La accesibilidad a los edificios de vivienda y a los edificios para alojamiento.*

1. La entrada principal a los edificios de vivienda y los edificios para alojamiento será accesible.

2. Los edificios de vivienda y los edificios para alojamiento deberán disponer de ascensor o rampa en los siguientes casos:

a) Cuando el número de plantas que haya que salvar desde la entrada al edificio hasta alguna vivienda o unidad de alojamiento fuera superior al número de plantas que reglamentariamente se determine.

b) Cuando la cantidad de viviendas o alojamientos supere el número que reglamentariamente se determine.

c) Cuando existan viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas o alojamientos accesibles para personas usuarias de silla de ruedas.

3. En los edificios sin obligación de disponer de ascensor o rampa, el proyecto deberá prever, al menos dimensional y estructuralmente la instalación de un ascensor.

4. En los edificios de vivienda y en los edificios para alojamiento, existirá un itinerario accesible mediante el cual se comunicará el acceso a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión de ascensor, rampa accesible) con:

a) Las viviendas y las unidades de alojamiento.
b) Las zonas comunes destinadas a circulación y a usos o actividades colectivas de los usuarios.
c) Las plazas de aparcamiento.
d) Los elementos asociados a las viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas o a los alojamientos accesibles para usuarios de sillas de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., situados en la misma planta.

5. En los edificios de vivienda exclusivamente, en el interior de las viviendas existirá un itinerario sin escaleras ni peldaños aislados que conecte la entrada de la vivienda con un recinto dedicado a la relación, un recinto dedicado a la higiene personal y con aquellos otros recintos que reglamentariamente se determine. Dicho itinerario deberá cumplir las condiciones para circulaciones contenidas en la Orden de desarrollo de este decreto.
6. Los espacios de uso colectivo de los edificios para alojamiento cumplirán lo establecido en las disposiciones que desarrollan la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.
7. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

Sección Tercera. Dotación

Artículo 14. *Exigencias de dotación.*

Las viviendas, los edificios de viviendas y los edificios para alojamientos deberán disponer de la dotación suficiente de equipamiento, elementos auxiliares e instalaciones que permitan el desarrollo de las funciones y suministro necesarios, así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

Artículo 15. *Dotación en la vivienda, en las unidades de alojamiento y en los espacios de uso colectivo.*

En toda vivienda o en el conjunto de unidad de alojamiento, más los espacios de uso colectivo de los edificios para alojamiento, existirá una dotación que cumpla con las siguientes condiciones:

1. Equipamiento.

a) Espacio para el almacenamiento de ropa de vestir, de ropa de la casa, de los utensilios y de los residuos. El almacenamiento deberá contar con las dimensiones adecuadas al programa de la vivienda.
b) Solución arquitectónica que permita el secado de la ropa, preferentemente por medio de secado natural al ambiente exterior, protegida de las vistas desde la vía pública.
c) Aparatos sanitarios y los mecanismos necesarios para su adecuado funcionamiento, ubicados en los correspondientes espacios básicos.

2. Instalaciones.

a) Suministro de agua fría y caliente para aparatos sanitarios y electrodomésticos.
b) Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos.
c) Instalación de ventilación y extracción.
d) Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos.
e) Instalación que permita el acceso a los servicios de telecomunicación.

El cumplimiento de los reglamentos específicos de las instalaciones anteriormente enunciadas asegura la satisfacción de estas exigencias.
3. Acabados superficiales Las superficies interiores que delimiten los espacios básicos, dispondrán de los acabados adecuados a las funciones que en ellos se desarrollen. En los espacios o recintos húmedos, cocina, lavadero, baño y aseo, los revestimientos de

pavimentos y paramentos serán de materiales lavables e impermeables, con un área revestida suficiente alrededor de los correspondientes aparatos o equipos. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 16. *Dotación en el edificio y en el edificio para alojamientos.*

1. Los edificios de viviendas y para alojamientos dispondrán necesariamente de instalaciones de:

a) Suministro de agua fría y caliente, con la correspondiente contribución solar mínima.
b) Evacuación de aguas residuales.
c) Evacuación de aguas pluviales.
d) Suministro de energía eléctrica.
e) Acceso a los servicios de telecomunicación.

2. En los casos que corresponda y así se especifique, los edificios de vivienda y los edificios para alojamiento dispondrán de instalaciones de:

a) Transporte.
b) Calefacción y refrigeración.
c) Suministro de gas.
d) Almacenamiento de residuos.

El cumplimiento de los reglamentos específicos de las instalaciones anteriormente enunciadas asegura la satisfacción de estas exigencias.

CAPÍTULO III

Exigencias de seguridad y habitabilidad

Artículo 17. *Exigencias de seguridad.*

El presente decreto se remite, en cuanto a exigencias de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización, a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 18. *Exigencias de habitabilidad.*

1. El presente decreto se remite, en cuanto a exigencias de salubridad, exigencias de ahorro de energía y exigencias de protección frente al ruido, a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Las exigencias de habitabilidad no desarrolladas por el citado Código se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 19. *Exigencias de habitabilidad: iluminación.*

1. La iluminación en la vivienda, en el edificio de viviendas y en el edificio para alojamiento, deberá ser natural, favoreciendo la mayor duración y el soleamiento en los espacios, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal.

2. Las escaleras de los edificios de viviendas y de alojamientos dispondrán preferentemente de iluminación natural, con las modalidades y condiciones que se determinen en la disposición de desarrollo del presente decreto.

3. La iluminación artificial en la vivienda, en el edificio de viviendas y en el edificio para alojamiento deberá existir en todo caso.

Artículo 20. *Exigencias de habitabilidad: ventilación.*

1. En el edificio de viviendas y en el edificio para alojamiento se preverán las soluciones arquitectónicas o los dispositivos que permitan una renovación periódica del aire interior, así

como la extracción del aire viciado, humos procedentes de la combustión, gases densos u otros.

2. Todos los espacios de la vivienda y de la unidad de alojamiento deberán contar con ventilación natural, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal.

3. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

CAPÍTULO IV

Régimen de los OCAces

Artículo 21. *Funciones.*

Los OCAces realizarán las tareas de comprobación, informe y certificación de proyectos de edificación, a solicitud de cualquier agente de la edificación interesado, siendo preceptiva su actuación cuando se trate de proyectos de viviendas unifamiliares que contengan soluciones alternativas a la normativa de desarrollo de este decreto.

Artículo 22. *Condiciones generales de los OCAces.*

1. Los OCAces deben disponer de personal cualificado, con titulación de arquitecto, ingeniero, arquitecto técnico, ingeniero técnico o equivalente, válida para el ejercicio de estas profesiones en territorio español, con experiencia profesional en materia de edificación debidamente acreditada, dentro de los cinco años anteriores a la de solicitud de habilitación.

2. Para poder realizar la tarea de certificación a que se refiere este decreto, las entidades interesadas deberán hallarse previamente inscritas en el Registro de Organismos de Certificación Administrativa en Materia de Calidad de la Edificación (OCAces), que se crea al efecto y cuya gestión corresponde a la consellería competente en materia de calidad de la edificación.

3. Para el ejercicio de sus funciones, será requisito necesario tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil de cuantía mínima de 1.000.000 euros, con el fin de dar cobertura a las posibles responsabilidades que pudieren derivarse de su actuación.

4. Los OCAces se encontrarán al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Artículo 23. *Responsabilidad de los OCAces.*

Los OCAces son responsables del daño que pueda derivarse a causa de la solución técnica alternativa objeto de certificación ya sea por falseamiento, inexactitud de los datos o por falta de previsión suficiente.

Artículo 24. *Obligaciones.*

Serán obligaciones de los OCAces:

1. Crear y mantener un registro de certificaciones emitidas de los proyectos de edificación informados. Este registro tendrá carácter permanente.

2. Registrar la información contenida en cada expediente, en la forma y soporte que establezca el órgano directivo competente en materia de calidad de la edificación, a conservar dicha información y a realizar las actuaciones necesarias para poner esta información a su disposición.

3. Mantener los requisitos y condiciones necesarios para su inscripción en el registro de los OCAces, cumpliendo las obligaciones que estos comportan.

4. Cumplir las condiciones contenidas en la resolución de inscripción y las establecidas en la presente norma y en las que se dicten en desarrollo de esta.

5. Operar de forma que se garantice la imparcialidad, independencia, objetividad e integridad en el ejercicio de sus intervenciones.

6. Garantizar la confidencialidad respecto de la información que obtengan en el desarrollo y ejecución de sus funciones. El incumplimiento de esta obligación será considerado causa de revocación de su inscripción en el registro previsto en esta norma.

Artículo 25. *Requisitos esenciales de la certificación.*

1. El certificado emitido por el OCAce deberá contemplar un informe explicativo de la solución técnica alternativa que propone el proyecto de edificación en relación con la normativa técnica DC-09, indicando los parámetros que no se ajustan a la citada normativa y las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda que se vean afectadas, así como las medidas propuestas para paliar las posibles deficiencias derivadas de dicha inobservancia.

2. A estos efectos, el OCAce certificará el cumplimiento de las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento establecidas en este decreto.

Artículo 26. *Contenido mínimo del certificado emitido por el OCAce.*

El contenido mínimo del certificado será el siguiente:

1. Fecha y nombre del OCAce que lo emite.
2. Nombre o razón social de la persona autora del proyecto de edificación.
3. Emplazamiento del edificio unifamiliar objeto de certificación y datos del promotor.
4. Informe explicativo de los parámetros y condiciones de la normativa DC-09 que se alteran en el proyecto.
5. Descripción de las medidas alternativas que se aplican para el cumplimiento de las exigencias básicas.
6. Firma de técnico competente del OCAce que suscribe el certificado.
7. Cualquier otro dato que se determine.

Artículo 27. *Información a remitir a las administraciones públicas competentes.*

Los OCAces remitirán a la consellería competente en materia de calidad de la edificación la siguiente información:

1. Copia de las certificaciones emitidas. Esta documentación se remitirá en fichero electrónico según el modelo proporcionado por la consellería competente en materia de calidad de la edificación.
2. Con carácter anual: declaración responsable de estar al corriente de sus obligaciones fiscales y de Seguridad Social, así como certificación del pago de la prima del seguro de responsabilidad civil.

Artículo 28. *Incompatibilidades.*

1. En ningún caso, el OCAce podrá tener relación de dependencia o asociación respecto a las personas, entidades o empresas que lo contraten, a los efectos del menoscabo de su capacidad o independencia profesional.
2. Esta circunstancia será aplicable, asimismo, respecto al redactor del proyecto, al ejecutor de las obras y a las entidades u organismos de control en materia de edificación que, en su caso, se subcontraten, garantizándose que a título personal o societario el OCAce o alguno de sus componentes no podrá ser coincidente o tener alguna relación de dependencia o intereses societarios con el técnico o sociedad redactora del proyecto o ejecutora de las obras.
3. A tal efecto, se considerará que existe tal dependencia cuando se den las causas de abstención y recusación previstas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
4. La certificación efectuada por un OCAce no producirá efectos cuando exista relación o vínculo de dependencia demostrados entre el citado organismo y la persona y entidades referidos en el apartado anterior.
5. Los técnicos colegiados adscritos a los OCAce constituidos por los colegios profesionales deberán presentar una declaración jurada al colegio en cuya virtud se comunique que no están incursos en causa de incompatibilidad y que, en consecuencia, no

tienen ninguna vinculación técnica, comercial, financiera o de cualquier otro tipo que pueda afectar a su independencia, ni influenciar, asimismo, el resultado de sus actividades de comprobación, informe y certificación respecto al titular o prestador o persona vinculada al proyecto presentado u obras ejecutadas.

Artículo 29. *Control de los OCAces.*

1. Las administraciones competentes en materia de control de calidad en la edificación se reservan la facultad de comprobación y control de los proyectos certificados por los OCAces.

2. Dentro de la actividad de control, los órganos competentes en materia de calidad de la edificación de las administraciones local y autonómica podrán requerir al OCAce, en cualquier momento, y a los efectos de la verificación y el control oportunos, información sobre la certificación efectuada, y capacitación del personal que efectúa tales certificaciones, así como respecto a cualquier circunstancia o condición que consideren necesaria.

3. El OCAce deberá permitir el acceso de los representantes de la administración autonómica o local a sus instalaciones y oficinas y facilitarles la documentación requerida.

Artículo 30. *Registro de Organismos de Certificación Administrativa en Materia de Calidad de la Edificación (OCAces).*

1. Se crea el Registro de Organismos de Certificación Administrativa en Materia de Calidad de la Edificación (OCAce).

2. Podrán solicitar la inscripción en el registro de los OCAces las entidades de control de la edificación a que se refiere el artículo 14 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que por cumplir los requisitos establecidos en el anexo I del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles para el control de calidad de la edificación, se hallen inscritos en el registro oficial de entidades de control de la edificación.

3. Para su inscripción en el registro, las entidades interesadas deberán presentar, ante el órgano directivo competente en materia de calidad de la edificación y vivienda, una declaración responsable en la que manifiesten, que cumplen los requisitos establecidos para el ejercicio de la actividad, que disponen de la documentación que así lo acredita, y que se comprometen a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho ejercicio. La declaración, que se formulará en el modelo normalizado disponible en la página web de la consellería competente en materia de calidad de la edificación, deberá contener, al menos, los datos siguientes:

a) Identificación de la persona responsable de la entidad.

b) Domicilio de la entidad y de sus oficinas.

c) Certificados de la acreditación de la titulación y experiencia requerida.

d) Documentación acreditativa de la póliza de seguro, aval u otra garantía financiera equivalente que haya contratado para la cobertura de los riesgos de su responsabilidad.

4. El órgano competente en materia de calidad de la edificación podrá, en cualquier momento, comprobar cualquiera de los extremos contenidos en la declaración responsable y solicitar que se aporte la documentación acreditativa correspondiente, produciendo la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, los efectos previstos en el artículo 71 bis. 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Cualquier modificación de los datos incluidos en la declaración responsable deberá ser comunicada al órgano competente en materia de calidad de edificación en el plazo de treinta días desde que se produzca.

6. La inscripción en el registro se realizará de oficio a partir de los datos incluidos en la declaración responsable.

7. Tanto el inicio del ejercicio de la actividad de los organismos de certificación como sus modificaciones serán objeto de publicación en la web de la consellería competente en materia de calidad de la edificación.

Disposición adicional primera. *Renovación de licencia municipal de ocupación, para edificios o viviendas del artículo 2, apartado 1 y 2.*

Cuando fuera necesaria la renovación de la licencia municipal de ocupación para aquellos edificios o viviendas contemplados en los apartados 1 y 2 del artículo 2 de este decreto, dichos edificios o viviendas deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el presente decreto y en su desarrollo reglamentario.

Disposición adicional segunda. *Renovación de licencia municipal de ocupación, para edificios o viviendas del artículo 2, apartado 3.*

Cuando fuera necesaria la renovación de la licencia municipal de ocupación para las viviendas a que se refiere el artículo 2 apartado 3 de este decreto, dichas viviendas deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell, y a su desarrollo en virtud de la Orden de 22 de abril de 1991.

De acuerdo con lo anterior, las viviendas cuya licencia de ocupación pretenda renovarse se ajustarán a lo siguiente:

a) Viviendas cuya solicitud de licencia municipal de obras fuera anterior a la fecha de 23 de septiembre de 1989, se aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como vivienda existente según la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.

b) Viviendas cuya licencia municipal de obras o, en su caso, de edificación fue solicitada en el periodo comprendido entre la fecha citada en el anterior subapartado y hasta el día anterior a la entrada en vigor del presente Decreto, se aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como vivienda de nueva planta conforme a la citada Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.

Disposición adicional tercera. *Disposiciones no aplicables en la Comunitat Valenciana.*

No son de aplicación, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, las siguientes disposiciones:

1. Orden de 29 de febrero de 1944, sobre Condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas.
2. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, Reglamento de viviendas de protección oficial.
3. Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Órdenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968, al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su reglamento (Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial).
4. Orden Ministerial de 4 de mayo de 1970, por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969.
5. Orden Ministerial de 16 de mayo de 1974, por la que se aprueba la Ordenanza trigésimo cuarta, Garajes, de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial.
6. Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales
7. Orden de 17 de mayo de 1977, del Ministerio de Vivienda, por la que se revisan determinadas normas de diseño y calidad de las viviendas sociales.
8. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.
9. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.
10. Orden Ministerial de 3 de marzo de 1980, sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.
11. Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981, por la que se modifican las ordenanzas técnicas y normas constructivas novena, undécima, decimotercera, decimoséptima y trigésimo cuarta aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1969.

Disposición transitoria única. *Vigencia transitoria.*

Hasta en tanto se apruebe el desarrollo de este decreto, los edificios y viviendas sujetos al mismo, conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 2, deberán cumplir lo establecido en la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91, para las viviendas de nueva planta.

Disposición derogatoria única. *Derogación de normativa.*

Queda derogado el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana, así como cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto, excepto en los casos previstos en la disposición adicional segunda del presente decreto.

Asimismo, queda derogada la Resolución de 20 de mayo de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, referida a la aplicación de las normas de habitabilidad y diseño HD-91 en garajes.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se faculta al conseller competente en materia de calidad en la edificación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda. *Agrupación normativa y observancia en otras disposiciones.*

El presente decreto, conjuntamente con la orden que lo desarrolla, constituye un cuerpo normativo específico denominado Normas de Diseño y Calidad 2009, y de manera abreviada «DC/09».

Será preceptiva la observancia de las DC/09 en los instrumentos urbanísticos que se tramiten para su aprobación definitiva por los órganos competentes.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana».

§ 25

Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 6846, de 23 de marzo de 2011
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-2011-90253

La política de la Generalitat respecto a la mejora de la calidad de la edificación se materializó en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), que conjuntamente con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), establecen un marco legal para el conjunto de actividades del proceso edificatorio. A partir de este marco, procede desarrollar el contenido de esta legislación para perfeccionar su aplicación, así como para satisfacer las necesidades de los usuarios.

En la LOFCE se establecen acciones de la Generalitat en el campo de la calidad en la edificación, y se ha previsto el desarrollo de la normativa en tres fases del proceso edificatorio: la fase de la concepción, en la que se proyecta el edificio y se definen sus características; la fase de la ejecución de obra, en la que se controla su calidad material; y, por último, la fase de la transmisión, de uso y mantenimiento del edificio durante su vida útil.

A la regulación de esta última fase se refiere el contenido de la presente disposición, en base al artículo 21 de la LOFCE, que expresa que la Generalitat desarrollará reglamentariamente el libro del edificio, y al artículo 22.1.f) de la citada Ley, en el que se incluyen las acciones de la administración, reiterándose que la Generalitat regulará la documentación de la obra ejecutada mediante el libro del edificio.

La regulación del uso y mantenimiento del edificio de viviendas tiene como primer objetivo documentar el edificio realmente edificado y dar instrucciones y pautas para su uso y la actividad de mantenimiento. Es indudable que el uso correcto de la vivienda y el edificio es un factor primordial que afecta a su durabilidad. La actividad de mantenimiento preventivo permite obtener edificios adecuados a las necesidades de los usuarios y prolongar la vida útil de la edificación, optimizando los recursos económicos disponibles.

Es también objetivo de la presente regulación poner en manos del usuario un protagonismo del que ahora carece. Por una parte, se vincula a la transmisión de la vivienda la existencia de una documentación de índole administrativa, técnica, de uso y mantenimiento, que informe del producto inmobiliario que realmente adquiere y de cuáles son las acciones futuras que debe realizar para mantenerlo en sus características iniciales.

Por otra parte, el protagonismo del usuario supone una responsabilidad hacia el edificio y unas obligaciones de mantenimiento que deben conformar, en su conjunto, un usuario de viviendas más exigente y más responsable, lo que se orienta al cumplimiento del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

El libro del edificio debe existir en toda intervención que se realice en edificación, ya sea un edificio de nueva construcción o bien un edificio en el que se realice una rehabilitación. Los beneficios que suponen el conocimiento del edificio y las operaciones de mantenimiento han de repercutir también en los edificios que, al ser rehabilitados, entran en una nueva etapa de su vida útil.

El presente decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9.ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en el Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, en el Real Decreto 280/2000, de 25 de febrero, y en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

En la tramitación de esta disposición se ha dado audiencia pública a las asociaciones, colegios profesionales, Administraciones Públicas y otros sectores afectados.

Por todo ello, cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley del Consell, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 18 de marzo de 2011,

DECRETO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El presente decreto tiene como objeto establecer, para los edificios de vivienda o alojamiento, la documentación de la obra ejecutada, que constituirá el libro del edificio, conforme a la vigente legislación de ordenación y la de fomento de la calidad de la edificación.

2. Se entenderán obras de edificación de vivienda o alojamiento, a los efectos de la presente disposición, las obras de nueva planta, las obras de rehabilitación que afecten total o parcialmente al edificio y las de cambio de uso para vivienda de edificios destinados anteriormente a otros fines.

3. En el caso de una rehabilitación que afecte parcialmente al edificio, se constituirá el libro del edificio rehabilitado, que habrá de referirse a las obras objeto de la rehabilitación. En el desarrollo reglamentario del presente decreto se incluirá información para redactar el libro del edificio rehabilitado.

4. Cuando el edificio tenga partes susceptibles de ser enajenadas a diversos propietarios, sea de nueva construcción o de rehabilitación, deberá constituirse la correspondiente carpeta de la vivienda o local para entregar a cada una de las citadas partes la información mínima con los datos del libro del edificio y de la propia parte en cuestión.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este decreto será de aplicación a los edificios de vivienda o alojamiento que estuvieren regulados por el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprobaron las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, aplicándose según la disposición transitoria primera de la presente disposición.

2. El ámbito territorial de esta disposición será el de la Comunitat Valenciana.

CAPÍTULO II

Composición

Sección primera. Libro del edificio

Artículo 3. *Composición del libro del edificio.*

1. El libro del edificio está compuesto por impresos y por archivos que contienen información de naturaleza administrativa y jurídica, de naturaleza técnica, y de uso y

mantenimiento. Contiene también las instrucciones de emergencia y el plan de emergencia, en su caso.

2. Los impresos: relacionan de forma sistemática los datos esenciales contenidos en el libro del edificio. Todos los ejemplares de libro del edificio y de las carpetas de la vivienda o local contendrán una copia de los impresos, que se formalizarán conforme a los modelos contenidos en el anexo de la presente disposición. Los impresos deberán estar en soporte papel en, al menos, un ejemplar del libro del edificio y en todas las carpetas de vivienda o local.

3. Los archivos: recopilan todos los documentos completos que forman parte del libro del edificio, ya sean originales o copias, en soporte informático o en soporte papel. Es conveniente que los archivos estén en soporte papel en, al menos, un ejemplar del libro del edificio, precisamente el que se entregue por el promotor a los propietarios.

4. En el momento de la entrega del libro del edificio a los propietarios, los impresos y los archivos tendrán los contenidos mínimos que se contienen en el articulado, excepto los que se indican mediante el símbolo (*), que habrán de completarse en cuanto se disponga del correspondiente documento.

5. Durante la vida útil del edificio habrán de aportarse los datos, operaciones y acciones que se indican en el articulado, reseñándolos en su correspondiente apartado de los impresos y añadiendo en los archivos los documentos que se fueren generando.

Artículo 4. *Impresos con información administrativa y jurídica.*

La documentación administrativa y jurídica constará, como mínimo, de los siguientes impresos:

Impreso 1, con los datos de la identificación y la descripción del edificio.

Impreso 2, con los datos de los actos administrativos y jurídicos documentados, licencias, escrituras, inscripciones, calificaciones, certificados, actas y autorizaciones.

Impreso 3, con los datos de los agentes que han intervenido durante el proceso de la edificación, incluyendo actuaciones en obras parciales o complementarias.

Impreso 4, con los datos de los seguros y de las garantías.

Artículo 5. *Impresos con información técnica.*

El impreso 5 contendrá datos del proyecto final de obra, del libro de gestión de calidad de obra, del certificado de eficiencia energética del edificio terminado, del perfil de calidad obtenido, en su caso, y la relación de otros posibles documentos técnicos.

Artículo 6. *Impresos relativos al uso y mantenimiento del edificio.*

El impreso 6 contendrá datos referidos a las operaciones de mantenimiento, ya sean las de conservación, inspección o intervención realizadas, con indicación del cumplimiento de las operaciones obligatorias dentro del programa de mantenimiento.

Artículo 7. *Archivo de la documentación jurídico-administrativa.*

El archivo jurídico-administrativo contendrá copia, en soporte informático o en soporte papel, de los siguientes documentos:

1. Licencia de edificación.
2. Escritura de obra nueva y de división en propiedad horizontal.
3. Certificado final de obra.
4. Acta de recepción de la obra y acta de subsanación de defectos, en su caso.
5. Calificación definitiva en caso de viviendas de protección pública (*).
6. Licencia municipal de ocupación (*) y licencia municipal de actividad (*) si la hubiere.
7. Acta de entrega del libro del edificio (*).
8. Certificados y autorizaciones de las instalaciones.
9. Contratos de seguros.
10. Certificados de garantía de las instalaciones y equipos instalados.
11. Otros documentos relevantes.

Artículo 8. *Archivo de la documentación técnica.*

El archivo de la documentación técnica contendrá copia, en soporte informático o en soporte papel, de los siguientes documentos:

1. Estudio geotécnico o información geotécnica disponible.
2. Proyecto final de obra que recoja la obra realmente ejecutada.
3. Proyectos parciales y otros documentos técnicos sobre elementos o instalaciones del edificio, así como los proyectos de intervención que se realicen durante la vida útil del edificio. (*)
4. Libro de gestión de calidad de obra.
5. Certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
6. Perfil de calidad, en su caso, con información de los niveles obtenidos. (*)

Artículo 9. *Archivo de la documentación de uso y mantenimiento.*

1. Las instrucciones de uso, para los distintos elementos que componen el edificio y sus instalaciones, incluirán:

a) El uso adecuado, así como las modificaciones que se realizaren durante la vida útil del edificio.
b) Las precauciones para no afectar la seguridad, habitabilidad o durabilidad del edificio.
c) Las prescripciones, obligaciones y prohibiciones para evitar prácticas indebidas o peligrosas.

2. Las instrucciones sobre mantenimiento desarrollarán, para la totalidad de los elementos constructivos e instalaciones del edificio, las operaciones de mantenimiento con los siguientes epígrafes:

a) La conservación, en la que se indican las operaciones que han de realizarse habitualmente, como las de limpieza, saneado superficial, regulación de equipos, u otras destinadas a mantener un elemento en buen estado de uso.
b) La inspección, con evaluaciones periódicas del estado de conservación de los elementos del edificio, estimando la necesidad de una intervención y el tipo de ésta.
c) La intervención, que incluye las reposiciones que estuvieran programadas o, en caso necesario, la reparación o sustitución de un elemento o de alguna de sus partes componentes.

3. En un número limitado de elementos del edificio, que son relevantes para la durabilidad de éste, habrá de justificarse documentalmente la realización de las operaciones de mantenimiento obligatorias, siguiendo, como mínimo, los procedimientos y los plazos que se determinen en cada caso. Los elementos constructivos e instalaciones en los que deberán justificarse y el contenido técnico de las operaciones de mantenimiento obligatorias se detallarán en el desarrollo reglamentario del presente decreto.
4. Programa de mantenimiento: de la aplicación de las operaciones de mantenimiento a un edificio concreto se obtendrá el programa de mantenimiento. En éste se incluirán todas las operaciones a realizar, tanto las operaciones de mantenimiento obligatorias, como las restantes que se deban realizar en los elementos que componen el edificio y sus instalaciones. Deberá calcularse e incluirse en este archivo el programa de mantenimiento previsto para, al menos, los primeros treinta años de vida útil del edificio. En el desarrollo reglamentario del presente decreto se aprobará el formato para documentar el referido programa.

Artículo 10. *Instrucciones de emergencia y plan de emergencia.*

En todo edificio deberá disponerse de instrucciones de emergencia destinadas a los usuarios del edificio. En el desarrollo reglamentario del presente decreto se indicarán las condiciones que hagan además necesario un plan de emergencia.
El plan de emergencia de la totalidad del edificio desarrollará, con los correspondientes textos y documentación gráfica, los siguientes apartados:

1. Identificación del edificio.

2. Inventario, análisis y evaluación de riesgos.
3. Medios de protección del edificio.
4. Programa de mantenimiento de instalaciones de riesgo y protección.

Sección segunda. Carpetas de la vivienda o local

Artículo 11. *Composición de las carpetas de la vivienda o local.*

1. La carpeta de la vivienda o local hará referencia a los datos contenidos en el libro del edificio de modo que el usuario conozca su existencia, y disponga de los datos, instrucciones para el uso y mantenimiento e información para casos de emergencia.

2. En caso de entregarse a cada propietario un ejemplar completo del libro del edificio, no procederá la constitución de las carpetas de la vivienda o local.

Artículo 12. *Documentación de las carpetas de la vivienda o local.*

La carpeta de la vivienda o local estará compuesta por la documentación siguiente:

1. Los impresos de índole administrativa y jurídica y los de índole técnica referidos en los artículos 4 y 5 de la presente disposición.

2. Un plano de la correspondiente vivienda o local, a escala no menor de 1/100, en el que se indique la situación de los elementos necesarios para un adecuado uso y mantenimiento.

3. Las instrucciones de uso del edificio y las de uso y mantenimiento de la vivienda o local.

4. Las instrucciones de emergencia, destinadas a los usuarios del edificio coordinadas, en su caso, con el contenido del plan de emergencia del edificio. Las instrucciones de emergencia estarán necesariamente en soporte papel.

CAPÍTULO III

Procedimiento

Artículo 13. *Elaboración del libro del edificio.*

1. El promotor público o privado tiene la obligación de constituir el denominado libro del edificio y, en su caso, las carpetas de la vivienda o local, debidamente cumplimentadas.

2. El promotor informará, antes del comienzo de la intervención de cada agente de la edificación en la obra, de la obligación de aportar los datos y documentos que le correspondan, al objeto de poder constituir, al final de ésta, el libro del edificio y las correspondientes carpetas de la vivienda o local, en su caso. Incorporará al libro del edificio la documentación recibida del director de obra, del director de la ejecución de la obra, del constructor y de los suministradores de productos, así como de las entidades y laboratorios de control de calidad u otros agentes.

3. El director de obra deberá aportar al promotor la documentación técnica que le corresponda, y, en particular, el proyecto final de obra, y la documentación de uso y mantenimiento. Suministrará, asimismo, los datos correspondientes del libro del edificio y de las carpetas de la vivienda o local.

4. El director de la ejecución de la obra deberá aportar al promotor la documentación técnica que le corresponda, y, en particular, el informe final del libro de gestión de calidad de obra en el que se expresan los resultados del control realizado. Suministrará, asimismo, los datos correspondientes del libro del edificio y de las carpetas de la vivienda o local.

5. El constructor deberá colaborar con el director de obra y con el director de la ejecución de la obra para elaborar la documentación de la obra ejecutada que les corresponda, y facilitará al promotor la relación de agentes subcontratados por él, en caso de producirse esta situación.

6. Los instaladores deberán entregar al promotor, o en su caso al constructor, que dará traslado al promotor, de los certificados y autorizaciones, planos y esquemas, garantías e instrucciones de las instalaciones del edificio. Además, proporcionarán al director de obra las instrucciones de uso y mantenimiento de las instalaciones del edificio.

7. Los suministradores de productos harán entrega al promotor, o en su caso al constructor, que dará traslado al promotor, de la documentación sobre identificación, características y garantías de éstos.

8. Los datos o documentos no específicos de un determinado agente de la edificación, como es el caso de los relacionados con evacuación y emergencia, serán encargados por el promotor a un técnico competente en la correspondiente materia.

Artículo 14. *Formalización y entrega.*

1. El libro del edificio y las carpetas de la vivienda o local se formalizarán en soporte impreso o en soporte informático, conforme a lo expresado en el artículo 3 de este decreto.

2. El promotor deberá formalizar el libro del edificio antes de la entrega de llaves de la primera vivienda y, en todo caso, antes de seis meses a contar desde el acta de recepción de la obra. En el caso de viviendas con protección pública, el plazo para formalizar el libro del edificio se contará a partir de la calificación definitiva de la promoción. El promotor custodiará el libro del edificio, llevando a cabo las operaciones de mantenimiento necesarias hasta la entrega del mismo.

3. El promotor, en caso de no estar sujeto el edificio al régimen de propiedad horizontal, entregará al propietario individual un ejemplar del libro del edificio. En caso de promoción para uso propio deberá igualmente formalizarse el libro del edificio, en los mismos plazos y condiciones que en la promoción para terceros.

4. El promotor, en caso de existir régimen de propiedad horizontal, entregará a cada propietario la carpeta de la vivienda o local que le corresponda, quedando este acto reflejado en la escritura de compraventa.

5. Constituida la comunidad de propietarios, el promotor entregará a ésta el libro del edificio. A tal fin, podrá requerir fehacientemente para efectuar dicha entrega. El requerimiento se dirigirá al presidente de la comunidad y, en su defecto, al Secretario-administrador. Trascurridos seis meses desde la recepción del requerimiento anterior, el promotor notificará a éstos que el libro del edificio se encuentra a su disposición en el Registro de la Propiedad correspondiente.

6. En la entrega del libro del edificio el promotor y el presidente de la comunidad de propietarios, o el propietario responsable, firmarán el acta de entrega del libro del edificio, la cual pasará a ser parte de la documentación de éste.

7. El promotor deberá depositar en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble una copia del libro del edificio, acompañada de copia auténtica del acta notarial de depósito.

Artículo 15. *Arrendamiento de vivienda o local.*

En los supuestos de arrendamiento, el arrendador hará entrega al inquilino de una copia de la carpeta de la vivienda o local, al suscribir el contrato de arrendamiento.

Artículo 16. *Actuaciones durante la vida útil del edificio.*

1. Durante la vida útil del edificio, los propietarios y usuarios habrán de utilizar y mantener el edificio conforme a las instrucciones de uso y el programa de mantenimiento entregados con el libro del edificio. Las operaciones de mantenimiento realizadas se deberán inscribir en el libro del edificio.

2. La comunidad de propietarios deberá aprobar anualmente la aplicación del programa de mantenimiento, introduciendo las modificaciones que durante la vida útil del edificio fueran necesarias. A partir del momento de la firma del acta de entrega del libro del edificio, éste se mantendrá actualizado, estando a disposición de cada propietario que lo quiera consultar.

3. La comunidad de propietarios deberá designar a una persona física o jurídica, propietaria o no, quien ejercerá las funciones de secretario de la comunidad, para que gestione la documentación del libro del edificio, las operaciones de mantenimiento y cuantas actuaciones se deriven de su aplicación.

4. El secretario designado deberá custodiar el libro del edificio, debiendo actualizar la documentación, facilitar su consulta a los propietarios y, anualmente, aportar al libro del

edificio un resumen justificando el cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y el programa de la anualidad siguiente. El presidente de la comunidad de propietarios, como responsable del libro del edificio, conformará las anotaciones que se produzcan en el mismo. De esta actualización se dará traslado al Registro de la Propiedad con una periodicidad quinquenal.

5. Los propietarios y usuarios colaborarán con el secretario en la aplicación del programa, deberán hacer una adecuada utilización del edificio, y realizarán el mantenimiento que les corresponda siguiendo las instrucciones de la carpeta de la vivienda o local.

6. Los agentes intervinientes en la ejecución del programa de mantenimiento son, según la dificultad y responsabilidad de su intervención, el propio usuario, un operario especializado o un facultativo.

Artículo 17. *Seguimiento administrativo y documentos reconocidos.*

1. La Generalitat realizará el seguimiento del cumplimiento de esta disposición y de su desarrollo reglamentario.

2. La Generalitat apoyará el desarrollo de guías para la aplicación de esta disposición, así como programas informáticos para facilitar la gestión de los documentos y el intercambio de datos a lo largo de la vida útil del edificio. Las guías podrán ser reconocidas por la Generalitat conforme al Decreto 132/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se regulan los documentos reconocidos para la calidad en la edificación.

3. Los programas informáticos que se utilicen para la aplicación de la presente disposición deberán estar certificados en el formato FIDE, que es el Formato de Intercambio de Datos del Edificio, aprobado por la Generalitat como documento reconocido para la calidad en la edificación.

Disposición adicional primera. *Seguimiento.*

Para el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo regulado en el presente decreto la conselleria competente en materia de calidad en la edificación podrá desarrollar las funciones de inspección que fuesen necesarias, adoptando las medidas que fueren precisas.

Disposición adicional segunda. *Inspección en edificios.*

En los edificios en los que se realice la inspección técnica del edificio, el informe de esta inspección se incorporará al libro del edificio o al libro del edificio rehabilitado, según corresponda, incluyendo la información básica de mantenimiento que proceda.

Disposición transitoria primera. *Aplicación.*

El presente decreto será de aplicación a los edificios de vivienda o alojamiento cuya licencia municipal de edificación se solicite con posterioridad a su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. *Libro de gestión de calidad de obra.*

Hasta en tanto no se apruebe el libro de gestión de calidad de obra, deberá aportarse en su lugar el vigente libro de control de calidad en obras de edificación de viviendas.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se faculta al conseller competente en materia de calidad en la edificación para dictar cuantas disposiciones en desarrollo del presente decreto sean necesarias, así como para modificar los documentos contenidos en el anexo de la presente disposición.

La disposición aprobada por el presente decreto, conjuntamente con aquellas que fueren aprobadas para su desarrollo reglamentario, se designarán abreviadamente LE/11.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los tres meses de la fecha de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

ANEXOS

IMPRESOS DEL LIBRO DEL EDIFICIO

IMPRESOS CON INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA Y JURÍDICA

IMPRESO 1. Identificación y descripción del edificio

Denominación del edificio (*):

Emplazamiento			
Vía		Nº:	Localidad
Cód. post	Provincia		

Información catastral
Referencia catastral

Descripción del edificio					
Nº Plantas sobre rasante	Nº Plantas bajo rasante	Nº viviendas	Nº locales	Plazas aparc.	Nº trasteros

Fotografías de las fachadas
Otros datos de identificación (*)

(*) No obligatoria a la entrega del libro del edificio. A completar cuando se disponga de la información.

IMPRESO 2. Datos de los actos administrativos y jurídicos documentados

Licencia municipal de edificación		
Nº de expediente	Fecha de solicitud	Fecha de concesión

Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal		
Notario	Fecha	Nº protocolo

Inscripción en el registro de la propiedad (*)			
Registro de la propiedad de:			
Tomo	Libro	Folio	Nº finca

Certificado final de obra	Fecha

Acta recepción obra	Fecha
Acta subsanación defectos en su caso	Fecha

Calificación definitiva en caso de viviendas de protección pública (*)	
Nº Expediente	Fecha de calificación definitiva

Licencia municipal de ocupación (*)	Fecha

Licencia municipal de actividad (*) (si la hubiere)	Fecha

Acta de entrega del libro del edificio (*)	Fecha

(*) No obligatoria a la entrega del libro del edificio. A completar cuando se disponga de la información.

Relación de los certificados y autorizaciones de las instalaciones

Tipo de instalación		
Agua fría y caliente	Fecha de sellado del boletín	Fecha certificado compañía suministradora
Placas solares	Fecha de autorización administrativa	Fecha contratación del servicio de mantenimiento y puesta en funcionamiento
Suministro de energía eléctrica	Fecha de sellado del boletín	Fecha certificado compañía suministradora
Acceso a los servicios de telecomunicación	Fecha de autorización administrativa	
Transporte (1)	Fecha de inscripción en el Registro de aparatos elevadores	Fecha contratación del servicio de mantenimiento y puesta en funcionamiento
Calefacción y refrigeración (1)	Fecha de autorización administrativa	
Suministro de gas (1)	Fecha de sellado del boletín	Fecha certificado compañía suministradora
Otras instalaciones (1)	Fecha de autorización administrativa	Fecha certificado compañía suministradora

(1) Si existen

IMPRESO 3. Agentes que han intervenido

Promotor		
Nombre o razón social		DNI o NIF, CIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Representante		DNI o NIF

Proyectista		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad

Técnico redactor de proyectos parciales o complementarios	
Nombre o razón social	DNI o NIF
Proyecto	

Director de obra		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad

Director de la ejecución de la obra		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad

Tipo de agente		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio		Código postal
Representante	DNI o NIF	Localidad

Tipo de agente		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio		Código postal
Representante	DNI o NIF	Localidad

Constructor		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Representante		DNI o NIF

Subcontratista		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Trabajos realizados		

Subcontratista		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Trabajos realizados		

Subcontratista		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Trabajos realizados		

Subcontratista		
Nombre o razón social		
Domicilio	Código postal	Localidad
Trabajos realizados		

Entidad de control de calidad		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Trabajos realizados		

Laboratorio de ensayos para el control de calidad		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Trabajos realizados		

Otros agentes		
Tipo de agente		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Tipo de agente		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Tipo de agente		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Representante		DNI o NIF
Tipo de agente		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Tipo de agente		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad
Tipo de agente		
Nombre o razón social		DNI o NIF
Domicilio	Código postal	Localidad

IMPRESO 4. Seguros y garantías.

Seguro por daños materiales derivados de vicios o defectos de la construcción

Seguro decenal

Compañía aseguradora — Nº de Póliza

Capital asegurado — Fecha efecto — Fecha vencimiento

Otros:

Cobertura

Compañía aseguradora — Nº de Póliza

Capital asegurado — Fecha efecto — Fecha vencimiento

Otros seguros del edificio (1)

Seguro de incendio

Compañía aseguradora — Nº de Póliza

Capital asegurado — Fecha efecto — Fecha vencimiento

Otras coberturas

Compañía aseguradora — Nº de Póliza

Cobertura — Capital asegurado — Fecha efecto — Fecha vencimiento

Certificados de garantía de las instalaciones y equipos instalados

Equipo

Fabricante

Fecha efecto — Fecha vencimiento

Equipo

Fabricante

Fecha efecto — Fecha vencimiento

Equipo

Fabricante

Fecha efecto — Fecha vencimiento

Equipo

(1) Si existen

IMPRESOS CON INFORMACIÓN TÉCNICA

IMPRESO 5. Información técnica

Proyecto final de obra	Fecha de visado

Identificación del libro de gestión de calidad de obra	
Identificación	Fecha

Certificado de eficiencia energética del edificio terminado:		
Código de Registro	Fecha	Calificación obtenida

Perfil de Calidad obtenido, en su caso (*):		
Código de Certificado	Fecha	Perfil obtenido

Relación de otros documentos contenidos en el archivo de la documentación técnica	
Documento	Nº documento

(*) No obligatoria a la entrega del libro del edificio. A completar cuando se disponga de la información.

IMPRESOS RELATIVOS AL USO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

IMPRESO 6. Uso y mantenimiento

1. Registro de las operaciones de mantenimiento

Descripción de la operación — Fecha

Sello y firma

Nombre o razón social del autor de la operación — DNI o NIF

Domicilio — Código postal — Localidad

Teléfono — Correo electrónico

Descripción de la operación — Fecha

Sello y firma

Nombre o razón social del autor de la operación — DNI o NIF

Domicilio — Código postal — Localidad

Teléfono — Correo electrónico

Descripción de la operación — Fecha

Sello y firma

Nombre o razón social del autor de la operación — DNI o NIF

Domicilio — Código postal — Localidad

Teléfono — Correo electrónico

§ 26

Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 7499, de 7 de abril de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-2015-90662

PREÁMBULO

La Directiva 2002/91/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios, establece la obligación de poner a disposición de los compradores o de los inquilinos de un edificio un certificado de eficiencia energética. El Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, aprobó el Procedimiento Básico para la Certificación de Eficiencia Energética de Edificios de Nueva Construcción, y estableció el procedimiento básico que debe cumplir la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética del edificio, con el que se inicia el proceso de certificación.

La Generalitat, mediante el Decreto 112/2009, de 31 de julio, del Consell, que regula las actuaciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificios, definió y estableció aquellos aspectos en materia de certificación de eficiencia energética destinados a la aplicación del Procedimiento Básico que se había previsto en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero.

La Directiva 2010/31/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, modificó la Directiva 2002/91/CE, y fue objeto de transposición a través del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprobó el Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, norma que procede a refundir lo válido del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, derogándolo y completándolo, ampliando su ámbito a todos los edificios, incluyendo los existentes y los edificios ocupados por una autoridad pública.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética que debe incluir valoraciones comparativas con el fin de que los consumidores puedan evaluar la eficiencia energética del edificio y sus prestaciones, materializadas en forma de certificado de eficiencia energética, en aras a favorecer la promoción de edificios de alta eficiencia energética y las inversiones en ahorro de energía. Además, se establece el procedimiento básico que debe cumplir la metodología de cálculo de la calificación energética.

Con la entrada en vigor del indicado Real Decreto 235/2013 se encomienda a las comunidades autónomas determinadas actuaciones. En su disposición transitoria tercera se prevé, en relación con lo establecido en el artículo 5, la habilitación del registro de estas certificaciones en el ámbito territorial autonómico, debiéndose realizar por las propias comunidades autónomas un inventario de los certificados registrados. Dicho Registro garantiza el derecho a la información de las personas consumidoras y contribuye a favorecer

el control administrativo de los certificados emitidos en la comunidad autónoma, Registro que ya fue creado a través del Decreto 112/2009, de 31 de julio, del Consell.

El artículo 9 dispone que el órgano competente de la comunidad autónoma establecerá y aplicará un sistema de control independiente de los certificados de eficiencia energética, pudiendo realizarse desde la propia Administración o mediante la colaboración de agentes autorizados para este fin.

En el artículo 10 se establece que el órgano competente de la comunidad autónoma dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento de la certificación de eficiencia energética de edificios.

Se regula, en los sucesivos artículos, otras atribuciones de los órganos competentes de las comunidades autónomas, como son: el establecimiento de las condiciones específicas para la renovación o actualización del certificado de eficiencia energética de los edificios y la regulación de la exhibición de la etiqueta de eficiencia energética, así como la regulación del modo de inclusión del certificado de eficiencia energética en la información que el vendedor debe suministrar al comprador y el registro público actualizado de técnicos y empresas cualificadas en materia de certificación de la eficiencia energética de edificios.

Por último, en este real decreto se concreta un régimen sancionador, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de protección de consumidores y usuarios y en materia de certificación de eficiencia energética en los edificios.

A la vista de lo expuesto, resulta necesaria la actualización de la normativa autonómica para adaptarla al contenido del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, así como a la nueva organización administrativa vigente tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, por la que se suprimió la Agencia Valenciana de la Energía, siendo sus funciones asumidas por el Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial. Para ello se ha considerado más oportuno, por seguridad y claridad jurídica, proceder a la derogación del Decreto 112/2009, de 31 de julio, del Consell.

El presente decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 50.5 de la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, y en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, que aprobó el Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios.

En la tramitación de esta disposición se ha dado audiencia pública a las asociaciones, colegios profesionales, administraciones públicas y otros sectores afectados.

De conformidad con lo anterior, a propuesta del conseller de Economía, Industria, Turismo y Empleo, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 2 de abril de 2015,

DECRETO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El objeto del presente decreto es la adaptación de la normativa autonómica en materia de certificación de eficiencia energética de edificios al Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprobó el Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios.

2. El ámbito de aplicación del presente decreto es el establecido en el artículo 2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, para aquellos edificios que tengan su ubicación en la Comunitat Valenciana.

Artículo 2. *Órgano competente.*

El órgano competente para la certificación de la eficiencia energética de edificios en la Comunitat Valenciana será el Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial.

El órgano competente llevará a cabo las actividades encomendadas en esta disposición relativas a:

1. Trámite y registro de la certificación.
2. Registro de técnicos y de empresas que ofrezcan servicios de expertos de este tipo.
3. Seguimiento de los expedientes y relación con los agentes de la edificación intervinientes, promotor o propietario de edificio o de parte de edificio, técnicos competentes y agentes de control externo.
4. Exhibición de la etiqueta de eficiencia energética.
5. El modo de inclusión del certificado de eficiencia energética en la información que el vendedor debe suministrar al comprador, o el arrendador al arrendatario.
6. Cuantas actividades fueran necesarias para el cumplimiento de sus fines, entre las que se incluye el control administrativo del cumplimiento de las disposiciones aplicables a la certificación energética de los edificios.

Se faculta al órgano competente para llevar a cabo las inspecciones que considere necesarias con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento de la certificación de eficiencia energética de edificios.

El órgano competente podrá suscribir convenios con las asociaciones, instituciones o colegios profesionales implicados, a los efectos de llevar a término actuaciones tendentes a la mejora de la gestión de las actuaciones destinadas al cumplimiento de la normativa vigente en materia de certificación de eficiencia energética de edificios. Mediante orden se podrán establecer, en su caso, los requisitos y condiciones que deben presidir la suscripción de los citados convenios.

Artículo 3. *Agentes responsables.*

Serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este decreto:

1. Los promotores y propietarios de los edificios o partes de edificios, respecto del cumplimiento de las obligaciones exigibles a sus respectivos edificios: obtención e inscripción de los certificados de eficiencia energética del edificio, exhibición de la etiqueta de eficiencia energética en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o al arrendamiento del edificio, contratación de un control externo, cuando corresponda, y transmisión del certificado en la venta del mismo, o de su copia en el arrendamiento.
2. Los técnicos competentes en materia de certificación de eficiencia energética de edificios, suscriptores de los certificados, respecto de la exactitud y veracidad de los datos que figuren en los certificados de eficiencia energética de edificios, en relación con el edificio que se certifica, así como del cumplimiento del procedimiento técnico para la certificación energética, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo II del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.
3. Los agentes de control externo, respecto de la realización del informe, de acuerdo con el procedimiento establecido, así como del resultado de las actuaciones de comprobación de la validez y veracidad de los datos contenidos en los respectivos certificados de eficiencia energética de edificios, de la inscripción del citado informe y de la obligación de facilitar a la Administración los datos obtenidos y utilizados para la realización de los correspondientes informes.
4. Los que ejerzan funciones de oferta, promoción o publicidad de venta o arrendamiento de edificios o parte de edificios, respecto de las obligaciones que la normativa vigente establece en materia de oferta, promoción o publicidad de la venta o arrendamiento de edificio o unidades de edificio.

Los agentes responsables deben conservar la documentación concerniente a la certificación energética del edificio para cualquier inspección o requerimiento, durante la vigencia del certificado.

CAPÍTULO II

Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios

Artículo 4. *Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.*

El Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios tiene carácter público e informativo, de acceso libre, exclusivamente respecto de los datos relativos a la eficiencia energética del edificio, queda sometido al régimen establecido por la Ley 11/2007, de 22 de junio([1]), de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos, y no supondrá la acreditación del cumplimiento de ningún otro requisito distinto al de la obtención de certificación de eficiencia energética de edificios, exigible al edificio.

([1])Téngase en cuenta que la Ley 11/2007, de 22 de junio. Ref. BOE-A-2007-12352. queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ref. BOE-A-2015-10565.; no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

Artículo 5. *Organización del registro.*

El Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios se estructura en las siguientes secciones:

1. Sección primera. Certificados de Eficiencia Energética de los Edificios. En esta sección serán objeto de inscripción los certificados de eficiencia energética de proyectos y de edificio terminado para las nuevas edificaciones, así como los certificados de eficiencia energética de edificios existentes, y sus actualizaciones.
2. Sección segunda. Agentes Certificadores. En esta sección serán objeto de registro los datos identificativos de los técnicos competentes o empresas que ofrezcan los servicios de técnicos competentes en certificación energética.
3. Sección tercera. Agentes de Control Externo. En esta sección serán objeto de inscripción los datos identificativos de los agentes responsables de realizar el control externo de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios. Los agentes de control externo que sean entidades de control de calidad de la edificación deberán cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, que desarrolla los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, o en caso de ser técnicos competentes independientes, deberán acreditar el cumplimiento de las exigencias que se establezcan a través del correspondiente desarrollo reglamentario.

Artículo 6. *Inscripción.*

Todos los certificados de eficiencia energética deberán ser objeto de inscripción en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios. La inscripción en el registro se realizará electrónicamente en la forma y con los requisitos que se determinen en las normas de desarrollo del presente decreto.

Artículo 7. *Condiciones técnicas.*

Los datos que se deberán aportar para el registro de la certificación de eficiencia energética del proyecto y del edificio terminado, así como el procedimiento técnico para la certificación energética, deberán cumplir con las disposiciones previstas en el capítulo II del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Para facilitar la entrada de datos en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios y su posterior tratamiento, esta se podrá realizar mediante un formato normalizado de intercambio de datos de la edificación.

Artículo 8. *Consulta de los datos del registro.*

Se podrán consultar los datos contenidos en el certificado de eficiencia energética, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, con las limitaciones previstas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. La consulta de la información del certificado se realizará a través de los puntos de acceso electrónico al Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, quedando limitado el acceso público a los datos integrantes de la etiqueta de eficiencia energética. Los agentes certificadores podrán acceder a los datos de carácter personal de aquellos registros suscritos por ellos mismos.

CAPÍTULO III

Certificado de eficiencia energética de edificios

Artículo 9. *Condiciones generales.*

El certificado de eficiencia energética recogerá, como mínimo, el contenido establecido en el artículo 6 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril; será suscrito por técnico competente, entendiéndose por tal el contemplado en el artículo 1.3 del Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de Edificios aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril; y será realizado de acuerdo con la metodología de cálculo establecida en documento reconocido inscrito en el Registro general de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética, creado al efecto por el mencionado Real Decreto 235/2013.

Los certificados han de expresar de forma explícita si se refieren al edificio completo o a parte del mismo, debiéndose identificar de manera clara y precisa.

Artículo 10. *Certificado de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.*

1. La certificación de eficiencia energética de un edificio de nueva construcción o parte del mismo constará de dos fases: la certificación de eficiencia energética del proyecto y la certificación de eficiencia energética del edificio terminado.

2. Se considera edificio de nueva construcción, a los efectos de la emisión del certificado de eficiencia energética y del método de cálculo de su calificación energética, los edificios cuya solicitud de licencia de obras sea posterior al 1 de noviembre de 2007 y no hayan obtenido el certificado de eficiencia energética.

3. El certificado de eficiencia energética del proyecto será remitido, en el formato normalizado, al órgano competente, para efectuar el registro del certificado de eficiencia energética del proyecto.

El registro del certificado de eficiencia energética del proyecto se realizará antes del comienzo de las obras del edificio. Cuando se realice este registro, se comunicará al promotor si la certificación de la eficiencia energética del proyecto del edificio ha de estar sometida a control externo.

El certificado de eficiencia energética del proyecto se incorporará al proyecto de ejecución.

4. El certificado de eficiencia energética del edificio terminado se inscribirá, junto con el certificado de eficiencia energética del proyecto, en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

Una vez inscrito en el Registro, el promotor obtendrá la etiqueta de eficiencia energética del edificio terminado y el documento de registro del certificado de eficiencia energética del edificio terminado, los cuales serán requisito obligatorio para la obtención de la primera licencia de ocupación, en viviendas, o para la licencia de apertura, en edificios del sector terciario.

El certificado de eficiencia energética del edificio terminado se incorporará al libro del edificio.

Artículo 11. *Certificado de eficiencia energética del edificio existente.*

Se considera edificio o parte de edificio existente, a los efectos de la emisión del certificado de eficiencia energética y del método de cálculo de su calificación energética, los edificios o partes de edificios construidos o en fase de construcción cuya solicitud de licencia de obras sea anterior al 1 de noviembre de 2007.

El certificado de eficiencia energética de edificio o parte de edificio se inscribirá en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

Una vez inscrito en el Registro, el propietario obtendrá la etiqueta de eficiencia energética del edificio y el documento de registro, los cuales constituirán requisito obligatorio para la venta o alquiler del edificio o parte del edificio existente, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Artículo 12. *Validez y actualización del certificado de eficiencia energética.*

1. El certificado de eficiencia energética tendrá una validez máxima de diez años a partir de su expedición.

2. El certificado de eficiencia energética deberá ser actualizado, con carácter previo a la venta o alquiler del edificio o parte del edificio, cuando, por cualquier circunstancia, se produzcan variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el certificado al comportar una variación en la calificación energética, siendo el propietario del edificio o parte del edificio el responsable de la actualización del certificado de eficiencia energética.

A los efectos del presente artículo, se considera variación en la calificación energética cualquiera de las siguientes modificaciones:

a) La realización de una obra que, necesariamente, afecte a la envolvente térmica del edificio.

b) La realización de una reforma de la instalación térmica en los términos contenidos en el artículo 2 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

c) La realización, en edificios de uso terciario, de una modificación en la instalación de iluminación.

d) La modificación del uso o actividad desarrollada en la edificación de modo que repercuta significativamente en el nivel de eficiencia energética.

e) El transcurso de diez años desde su última emisión.

En la actualización se utilizará la metodología de cálculo y los documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética que resulten de aplicación a los edificios existentes en el momento de realizar la actualización, obteniéndose un certificado de eficiencia energética renovado o actualizado.

3. Una vez actualizado el certificado, y registrado, se iniciará, de nuevo, el cómputo del plazo de los diez años de validez del mismo.

Artículo 13. *Información sobre el certificado.*

La información sobre el certificado de eficiencia energética estará contenida, además de en el Registro referido en el presente decreto, en el libro del edificio, cuando resulte preceptiva su existencia, el cual será entregado a los propietarios para la documentación de la obra ejecutada, según se establece en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

En las sucesivas transmisiones de la propiedad se deberá incorporar, al contrato suscrito, el original del certificado de eficiencia energética correspondiente, y en los arrendamientos se deberá entregar al arrendatario copia del certificado de eficiencia energética correspondiente. En ambos casos, el certificado de eficiencia energética deberá estar vigente y actualizado en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

Artículo 14. *El certificado de eficiencia energética y su reflejo en la escritura pública y Registro de la Propiedad.*

1. Los notarios, al autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, y los Registradores de la Propiedad, al practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva terminada en el Registro de la Propiedad, comprobarán que el certificado de eficiencia energética del edificio terminado se encuentre debidamente inscrito.

2. Los notarios, al autorizar escrituras públicas de arrendamiento o de transmisión a título oneroso de edificios existentes, indicarán la aportación o no del certificado de eficiencia energética del edificio debidamente inscrito, que, en su caso, se incorporará por testimonio a dicha escritura.

3. Los registradores de la propiedad, al practicar la inscripción de los contratos a los que se refiere el párrafo anterior, harán constar por nota al margen si ha quedado acreditada la existencia del certificado de eficiencia energética debidamente inscrito, debiendo comunicar por medios electrónicos, en su caso, al órgano competente la falta de cumplimiento de dicho requisito.

La nota marginal practicada en relación con la certificación de eficiencia energética deberá reflejar la aportación o falta de aportación de la certificación de eficiencia energética y, en caso de aportarse, el nivel de calificación, la fecha del certificado y su número de registro.

Trimestralmente se remitirá, al órgano competente en materia de certificación de eficiencia energética, certificación acerca del cumplimiento o no de la aportación de la documentación exigible en materia de certificación de eficiencia energética.

CAPÍTULO IV

Control externo

Artículo 15. *Concepto y alcance.*

El control externo de la certificación de eficiencia energética verifica el cumplimiento del procedimiento, la calificación energética atribuida de acuerdo con la metodología de cálculo aplicada, y la exactitud de los datos consignados en los certificados.

El control externo se efectuará sobre aquellos certificados de eficiencia energética que decida el órgano competente, de acuerdo con la selección de los edificios realizada por muestreo, o en función de las diversas características, previamente determinadas, de los edificios, y dará lugar a la emisión de un informe del control realizado.

El alcance del control externo será definido por el órgano competente a través de las correspondientes disposiciones de desarrollo.

Artículo 16. *Procedimiento para llevar a cabo el control externo.*

Para los edificios de nueva construcción, el promotor, en caso de estar sometido a este control, deberá contratar él mismo, en la forma y condiciones que se determinen en las disposiciones de desarrollo de la presente norma, antes del inicio de las obras, con alguna de las entidades de control de calidad de la edificación que satisfagan los requisitos técnicos exigibles recogidos en el anexo I del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo. Podrá contratar, asimismo, con técnicos independientes que acrediten el cumplimiento de las exigencias que se establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente decreto.

Los agentes de control externo están sujetos a los principios de objetividad, independencia, imparcialidad e integridad, no pudiendo, por ello, participar en aquellas fases del procedimiento de certificación de eficiencia energética de edificios que puedan suponer un menoscabo de los principios anteriormente citados.

El promotor está obligado a colaborar con el control externo y a facilitar el desarrollo de su labor; en particular, contratar el control externo antes del inicio de las obras para que resulte posible la realización de las pruebas, comprobaciones e inspecciones pertinentes, y garantizar el libre acceso del control externo al edificio, así como a toda la documentación que se estime necesaria.

Los agentes de control externo, en aplicación de los procedimientos de control, realizarán las pruebas, comprobaciones e inspecciones que fueran necesarias para la realización del control externo. Los resultados de este control se documentarán mediante informe de control externo, que acompañará al certificado de eficiencia energética del edificio para su registro ante el órgano competente.

Cuando la calificación energética resultante del control externo no coincida con la contenida en los certificados de eficiencia energética del proyecto, así como del edificio terminado, se comunicará al promotor las razones que la motivan y un plazo determinado para su subsanación o para la modificación de los certificados de eficiencia energética.

Si el promotor no acepta la calificación energética resultante del control externo, podrá recurrir ante el órgano competente, que será quien resuelva la discrepancia.

Cuando la calificación energética resultante del control externo coincida con la contenida en los certificados de eficiencia energética del proyecto y del edificio terminado, el certificado de eficiencia energética del edificio terminado se inscribirá en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

El procedimiento para el control externo en los edificios existentes será determinado por el órgano competente a través de las correspondientes disposiciones de desarrollo.

Artículo 17. *Planes de inspección.*

El órgano competente para el seguimiento de la certificación de la eficiencia energética de edificios podrá aprobar planes de inspección en materia de certificación de eficiencia energética, a fin de comprobar la adecuación de la calificación energética señalada en el certificado de eficiencia energética y en el informe de control externo con el edificio o parte del edificio, y vigilar el cumplimiento de las normas aplicables a la misma, sin perjuicio de las inspecciones que resuelva realizar cuando lo estime conveniente.

Los citados planes de inspección podrán realizarse bien directamente por el órgano competente, o a través de organismos colaboradores en materia de eficiencia energética.

Los costes del proceso de inspección de la certificación serán sufragados de acuerdo con el procedimiento que legalmente se establezca.

CAPÍTULO V

Etiqueta de eficiencia energética

Artículo 18. *Etiqueta de eficiencia energética.*

1. La etiqueta de eficiencia energética del edificio correspondiente es el distintivo que señala el nivel de calificación de eficiencia energética obtenida por el edificio o parte del edificio, y estará redactada en valenciano y en castellano.

2. La etiqueta de eficiencia energética se ajustará al modelo y contenidos mínimos establecidos en el documento reconocido e incorporado al Registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética creado por el artículo 3.3 del Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

3. También constarán en la etiqueta la identificación del órgano competente en la Comunitat Valenciana para su emisión, el número de registro del certificado, y si este ha sido objeto de actualización, así como el plazo de validez del mismo.

La etiqueta de eficiencia energética debe ser incluida en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio, debiéndose indicar de forma clara e inequívoca si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto de edificio, o del edificio terminado, o de edificios existentes.

Artículo 19. *Obtención de la etiqueta de eficiencia energética.*

1. La etiqueta de eficiencia energética se obtiene tras la inscripción del correspondiente certificado de eficiencia energética en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, pasando a formar parte del certificado de eficiencia energética.

2. La validez de la etiqueta de eficiencia energética está vinculada a la validez del certificado de eficiencia energética registrado.

Artículo 20. *Obligación de exhibir la etiqueta de eficiencia energética.*

Será obligatoria la exhibición de la etiqueta de eficiencia energética en aquellos supuestos recogidos en el artículo 13 del Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios aprobado por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, pudiendo el órgano competente determinar, a través de desarrollo reglamentario, aquellos otros supuestos en los que resulte obligatoria la exhibición de la etiqueta de eficiencia energética, así como las condiciones de su exhibición.

Para el resto de edificios, la exhibición de la etiqueta de eficiencia energética será voluntaria.

Queda prohibida la exhibición de etiquetas, marcas, símbolos o inscripciones que se refieran a la calificación energética que no sean las emitidas por la aplicación informática tras la inscripción del certificado de eficiencia energética en el Registro.

Artículo 21. *Publicidad de la etiqueta de eficiencia energética.*

La etiqueta de eficiencia energética debe ser incluida en soportes publicitarios, vallas de obra, escaparates, portales inmobiliarios, folletos y anuncios de prensa, así como en cualquier soporte de publicidad o promoción de la venta o arrendamiento de edificio o parte de edificio.

Para la inclusión de la etiqueta de eficiencia energética citada en el párrafo anterior se permite agrandar o reducir la etiqueta siempre que se mantenga el formato y proporciones establecidas y que resulte legible su contenido, permitiéndose que, manteniéndose el formato y las proporciones, se muestren únicamente las escalas y los valores de la etiqueta.

CAPÍTULO VI

Comisión Asesora para la Certificación de Eficiencia Energética de Edificios

Artículo 22. *Comisión Asesora para la Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.*

1. La Comisión Asesora para la Certificación de Eficiencia Energética de Edificios, órgano colegiado de carácter permanente con representación de los agentes del sector, que depende orgánicamente de la consellería con competencias en materia de energía, velará por el mantenimiento y la actualización del procedimiento de certificación de eficiencia energética de edificios.

2. La Comisión Asesora estará compuesta por la presidencia, la vicepresidencia y las vocalías.

3. Ostentará la presidencia la persona titular de la dirección general que ostente las competencias en materia de energía.

4. La vicepresidencia corresponderá al responsable del área de eficiencia energética del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial.

5. Serán vocales de la Comisión los representantes designados por cada una de las siguientes entidades:

a) En representación de la Administración de la Generalitat:

1.º Una persona representante de la Unidad de Energía del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial.

2.º Dos personas representantes de la dirección general que ostente las competencias en materia de vivienda.

3.º Una persona representante de la dirección general con competencias en materia de industria.

b) En representación de los agentes del sector y usuarios:

1.º Una persona representante del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.

2.º Una persona representante del Consejo de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunitat Valenciana.

3.º Una persona representante del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de la Comunitat Valenciana.

4.º Una persona representante del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de la Comunitat Valenciana.

5.º Una persona representante del Colegio Notarial de Valencia.

6.º Dos personas representantes de los colegios oficiales no citados anteriormente y que serán objeto de rotación anualmente.

7.º Hasta tres personas representantes de las organizaciones de ámbito autonómico con mayor implantación, de los sectores afectados y de los usuarios relacionados con la certificación de eficiencia energética, según lo establecido en el apartado siguiente.

6. Las organizaciones representativas de los sectores afectados y usuarios podrán solicitar su participación, para cada sesión, a la presidencia de la comisión asesora, y con carácter previo a la realización de la sesión se comunicará a cada una de las organizaciones admitidas su participación en la citada convocatoria.

7. La comisión, que queda sometida al régimen jurídico previsto en el capítulo II del título II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se reunirá, como mínimo, una vez al año por convocatoria de la Presidencia de la Comisión.

CAPÍTULO VII

Régimen sancionador

Artículo 23. *Infracciones y sanciones.*

El incumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto, así como en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, se considerará, en todo caso, como infracción en materia de certificación energética de los edificios y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en las disposiciones adicionales tercera y cuarta de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

El incumplimiento de los preceptos contenidos en el presente decreto que constituyan infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios, de acuerdo con lo establecido en los apartados 6 y 9 del artículo 69 de la Ley 1/2011, de 22 de marzo, de la Generalitat, por la que se aprobó el Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana, se sancionará de acuerdo con lo establecido en el título IV de la citada ley.

Artículo 24. *Competencia para imponer sanciones.*

La competencia para la imposición de las sanciones correspondientes a las infracciones en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios corresponde a los siguientes órganos:

1. La persona titular de la consellería con competencias en materia de energía, por la comisión de las infracciones muy graves.

2. La persona titular de la dirección general con competencias en materia de energía, por la comisión de las infracciones graves.

3. La persona titular del Servicio Territorial con competencias en materia de energía, por la comisión de las infracciones leves.

Disposición adicional única. *Cláusula de no gasto.*

La aplicación y desarrollo de este decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados a la consellería competente en materia de energía, y, en todo caso, deberá ser atendida con los medios personales y materiales de dicha consellería.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Queda derogado el Decreto 112/2009, de 31 de julio, del Consell, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificios.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente decreto.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se faculta a la persona titular de la consellería competente en materia de energía para dictar cuantas disposiciones, en desarrollo del presente decreto, sean necesarias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

§ 27

Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 8288, de 7 de mayo de 2018
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-2018-90317

PREÁMBULO

El Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana establece en el artículo 49.1.9.ª que la Generalitat tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

La Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación (LOFCE), y su antecedente estatal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (LOE), insisten no solo en la importancia económica del sector de la edificación, sino también en su componente cultural, conformadora del paisaje y del patrimonio arquitectónico, así como su componente social como hábitat de las actividades humanas y como atención al derecho básico a la vivienda. Por otro lado, en cuanto al proceso edificatorio, los agentes responsables y las características de la edificación, se incide en cuestiones de calidad que, además de garantizar los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, incorporen como tales los de reducción del impacto medioambiental y los de sostenibilidad. Y entre los aspectos de habitabilidad, es decir, los referidos al bienestar de las personas, la protección contra el ruido, el aislamiento térmico o la accesibilidad para personas con movilidad reducida, todo ello dentro de un marco de responsabilidad sobre la conservación de las edificaciones que los atiendan adecuadamente.

En la Comunitat Valenciana la legislación sectorial en materia de vivienda, como la específica Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, avanza la cuestión de las inspecciones periódicas de los edificios, pero será el Decreto 81/2006, de 9 de junio, del Consell, el que establezca la regulación para el conocimiento del estado de conservación del parque de vivienda mediante el informe de conservación del edificio (ICE), como lo haría a continuación el Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de rehabilitación de edificios y viviendas, y al que, mediante el Decreto 43/2011, de 29 de abril, del Consell, se le introduciría la evaluación energética. El informe estaba planteado, a todos los efectos, con carácter subsidiario, cuando no existiese regulación específica por la administración local competente.

La legislación urbanística valenciana, concretamente la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (en

adelante LOTUP), en su artículo 180 establece la obligación de promover un informe de evaluación sobre el estado del edificio.

La situación expuesta, con tantos antecedentes normativos, hace necesaria la clarificación del informe referido en cuanto a denominación, casuística, contenido y alcance, con el objeto, por otra parte, de simplificar y dar coherencia a las actuaciones de inspección a través de un procedimiento que dé lugar a un documento ajustado a su finalidad. Este es el objetivo de la presente disposición, en la que dicho informe pasa a tener la denominación de «informe de evaluación del edificio de viviendas. Comunitat Valenciana», en adelante IEEV.CV.

El contenido del IEEV.CV aquí regulado, sigue las directrices de la LOTUP, reflejando la información y análisis del estado del edificio respecto a su conservación, a las condiciones de accesibilidad y la evaluación energética del mismo.

Además en el presente decreto se regula la creación y funcionamiento del Registro autonómico de los informes de evaluación de los edificios de viviendas en la Comunitat Valenciana. Este registro se plantea en dos secciones diferenciadas, una para los edificios residenciales de vivienda colectiva o plurifamiliares, sobre los que la Generalitat ejercerá un seguimiento activo sobre la realización del IEEV.CV y sus requerimientos, y otra sección para los de tipo unifamiliar.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración del presente decreto se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la Administración de la Generalitat para 2018.

Por todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18.f, 28.c y 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y a propuesta del president de la Generalitat, en virtud de la asunción de funciones efectuada por el artículo 1 el Decreto 4/2018, de 26 de marzo, del president de la Generalitat, por el que se resuelve la sustitución de la titular de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, y se delegan determinadas atribuciones, y previa deliberación del Consell en su reunión de 27 de abril de 2018, decreto:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente decreto es regular el contenido y formalización del informe de evaluación del edificio, aplicable a las edificaciones con uso residencial de vivienda, tanto unifamiliares como plurifamiliares (IEEV.CV), así como su tramitación y registro oficial.

El informe de evaluación del edificio de viviendas es el documento que describe las características constructivas de los elementos comunes de un edificio existente, indicando su estado de conservación, sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, señalando las deficiencias constructivas, funcionales, de seguridad o de habitabilidad detectadas, con el fin de advertir sobre ellas y orientar sobre las acciones necesarias para mantener el adecuado estado de conservación del edificio, así como para mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este decreto es de aplicación a los edificios de tipología residencial con uso de vivienda, sin perjuicio de que el edificio pueda contener además otros usos distintos.

2. Se realizará un IEEV.CV por cada edificio vinculado con una referencia catastral determinada, es decir, a cada edificio de viviendas identificado con los catorce primeros dígitos de la referencia catastral corresponderá un único informe de evaluación.

No obstante, en el caso de que en un edificio con la misma referencia catastral existan varias comunidades de propietarios y propietarias constituidas e identificadas con un CIF diferente cada una de ellas, podrá aportarse un IEEV.CV independiente por cada comunidad.

En este caso, para poder registrar el IEEV.CV de alguna de estas comunidades, se deberá comunicar previamente al centro directivo responsable de la gestión del registro, la identificación de todas las comunidades constituidas con un CIF diferente que parten de la misma referencia catastral.

3. El IEEV.CV, extenderá su eficacia a todas y cada una de las viviendas existentes en el inmueble y también a los locales excepto en lo referente a eficiencia energética y accesibilidad de estos últimos.

CAPÍTULO II

Obligatoriedad y contenido

Artículo 3. *Obligatoriedad.*

1. La obligación formal de disponer del IEEV.CV y costear su realización recaerá sobre las personas, físicas o jurídicas propietarias del inmueble.

En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal será la comunidad de propietarios y propietarias la responsable del cumplimiento de esta obligación.

2. La realización del IEEV.CV y su inscripción en el Registro será obligatorio en los siguientes supuestos:

a) Cuando el edificio con uso de vivienda tenga una antigüedad superior a 50 años.

Se tomará como fecha de construcción del inmueble la que figure en la información catastral, salvo que se justifique documentalmente otra fecha de finalización de la construcción distinta de la reflejada en el catastro.

El plazo límite de presentación y registro del IEEV.CV será el 31 de diciembre del año siguiente al año en que el edificio cumpla 50 años.

b) Cuando las personas propietarias de los edificios de viviendas, unifamiliares o plurifamiliares, pretendan acogerse a programas públicos de ayudas para el fomento de la rehabilitación, independientemente de la antigüedad del edificio.

3. Quedan excluidos de la obligación de realizar el IEEV.CV los edificios de viviendas con más de cincuenta años sobre los que se haya iniciado un expediente de declaración de ruina. Si la resolución final fuese desestimatoria de la declaración de ruina el IEEV.CV deberá realizarse y registrarse en el plazo máximo de dos meses desde la notificación de dicha resolución.

4. Quienes tienen la obligación de disponer del IEEV.CV, personas propietarias únicas de edificios, comunidades y agrupaciones de propietarios y propietarias, deberán facilitar a quienes realicen la inspección, el acceso a todas las zonas que consideren para su valuación, incluso a través de los elementos privativos, conforme la ley de propiedad horizontal.

5. El IEEV.CV tendrá una validez de 10 años a contar desde la fecha de presentación telemática del mismo en el registro creado al efecto. La propiedad deberá presentar un nuevo IEEV.CV antes de la finalización de ese plazo.

6. La propiedad deberá incluir el IEEV.CV en el libro del edificio, de conformidad con la disposición adicional segunda del Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda, así como la documentación correspondiente de las actuaciones que, en su caso, se realicen derivadas de dicho informe.

7. Las personas propietarias cuyos edificios de uso vivienda no dispongan del IEEV.CV, estando obligadas legalmente a ello, incurrirán en infracción urbanística con el alcance y consecuencias que la legislación urbanística autonómica establezca.

Artículo 4. *Contenido y procedimiento de elaboración del informe de evaluación del edificio de viviendas.*

1. El IEEV.CV contendrá la evaluación del estado de conservación del edificio, la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con diversidad funcional para el acceso y utilización del edificio y la evaluación de la eficiencia energética del edificio, realizada conforme al procedimiento establecido por la normativa vigente.

2. Respecto al estado de conservación, el IEEV.CV identificará las lesiones y síntomas detectados mediante la inspección visual en sus elementos comunes como son la estructura, fachadas, medianeras, cubiertas, techos y suelos del edificio y en las instalaciones de suministro de agua, evacuación de aguas y suministro eléctrico, así como el nivel de importancia de los daños y las actuaciones de mantenimiento, de intervención a medio plazo o de intervención urgente, según sea el caso.

3. Respecto a las condiciones básicas de accesibilidad, el IEEV.CV identificara las barreras arquitectónicas detectadas y propondrá, si procede, las intervenciones necesarias para realizar los ajustes razonables en esa materia en sus elementos comunes.

4. Respecto a la evaluación energética, esta se limitará a la parte del edificio cuyo uso sea residencial vivienda, excluyendo los locales destinados a otros usos. Esta evaluación se realizará mediante uno de los procedimientos de certificación de la eficiencia energética reconocidos por la administración competente en materia de energía. La realización de esta evaluación energética no implica la obtención del certificado de eficiencia energética a los efectos de cumplir lo establecido en el Real decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios para la venta o alquiler de un edificio existente o parte del mismo. De ser precisa su obtención, deberá seguirse el procedimiento establecido en el Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

5. Queda excluida del IEEV.CV la verificación de instalaciones privativas de cada vivienda o local y aquellas instalaciones o elementos comunes del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción o de producción de agua caliente sanitaria. Se informará exclusivamente sobre su existencia y características.

6. El procedimiento para la elaboración del IEEV.CV es el detallado en el documento reconocido con código DRD 08 en vigor, denominado «Procedimiento para la elaboración del informe de evaluación del edificio. Comunitat Valenciana», accesible de forma gratuita desde la sede electrónica de la Generalitat, https://sede.gva.es, o sus posteriores actualizaciones, el cual recoge la guía de inspección y la herramienta informática IEEV.CV necesarias para la elaboración del informe y para su inclusión en el Registro autonómico del IEEV.CV.

7. Los datos y resultados del IEEV.CV serán antecedentes de referencia para la confección, en su caso, del programa de mantenimiento que forma parte del libro del edificio rehabilitado.

8. Asimismo estos datos podrán servir para documentar los censos sobre necesidades de rehabilitación de viviendas en la Comunitat Valenciana.

CAPÍTULO III

Registro y tramitación del IEEV.CV

Artículo 5. *Registro del informe de evaluación del edificio de viviendas.*

1. Se crea el Registro autonómico de IEEV.CV, que será gestionado por el departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda.

2. En el citado registro quedará constancia de la fecha de presentación de los IEEV.CV y del contenido de los documentos de inspección, en la forma que se determina en el apartado 6 del artículo anterior.

3. El Registro tendrá carácter administrativo y se regirá por lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

4. Los datos de carácter personal contenidos en el IEEV.CV y su registro, podrán ser incluidos en el fichero «Vivienda y Proyectos Urbano», inscrito en el Registro General de Protección de Datos, para su tratamiento por el órgano administrativo, en el uso de las funciones propias que tenga atribuidas y en el ámbito de sus competencias.

5. Los datos correspondientes a los IEEV.CV serán de acceso municipal a fin de que los ayuntamientos, dentro de su ámbito competencial, velen sobre las exigencias relativas al

deber de conservación y seguridad de los inmuebles, así como los necesarios ajustes razonables en materia de accesibilidad que se deriven de dichos informes.

6. La obligatoriedad, prevista en este decreto, de contar con el IEEV.CV, solo se entenderá cumplida a partir de la fecha en que se solicite la inscripción de dicho informe en este registro.

Artículo 6. *Procedimiento de tramitación del IEEV.CV y su inscripción en el Registro Autonómico.*

1. La solicitud de inscripción en el Registro del IEEV.CV se realizará telemáticamente a través de la sede electrónica de la Generalitat, https://sede.gva.es, que generará un justificante de haberla presentado.

2. Una vez presentado telemáticamente el IEEV.CV se procederá a su validación, por parte del centro directivo que gestiona el Registro, y que básicamente consistirá en comprobar que está cumplimentado en todos sus apartados y redactado por personal técnico competente.

Este centro directivo procederá a su inscripción en el Registro y comunicará a la propiedad y al ayuntamiento el número de expediente del IEEV.CV que se le ha otorgado.

3. La inscripción de los IEEV.CV en el Registro no supondrá, en ningún caso, la conformidad de la Administración con el contenido del mismo.

Artículo 7. *Estructura del Registro del IEEV.CV.*

El Registro autonómico del IEEV.CV se estructura en dos secciones diferenciadas, una para los edificios residenciales de vivienda colectiva, o plurifamiliares, y otra para los edificios de tipo unifamiliar.

Cada expediente se identificará con una serie de dígitos donde se indicará el número de expediente y año en que se presenta, la sección (plurifamiliares o unifamiliares) y el código del municipio al que pertenece el edificio.

Cada edificio identificado por los catorce primeros dígitos de su referencia catastral tendrá una carpeta donde se podrá incluir, en su caso, los siguientes documentos:

a) Los IEEV.CV del edificio realizados a lo largo del tiempo.

b) Las comunicaciones e incidencias generadas en la tramitación, seguimiento y control del IEEV.CV.

En el caso especial contemplado en el artículo 2, de edificios con una referencia catastral y con varias comunidades de propietarios y propietarias con CIF diferentes, se creará una carpeta independiente para cada una de las comunidades constituidas.

Artículo 8. *Personal inspector redactor del IEEV.CV.*

1. El IEEV.CV podrá ser suscrito tanto por personal técnico facultativo competente como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dicho personal. A tales efectos, se considera personal técnico facultativo competente a quien esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación con uso residencial, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

2. Con el fin de favorecer la mejor capacitación profesional en el manejo de las herramientas informáticas para la elaboración del IEEV.CV, se ofrecerán cursos establecidos al efecto por el centro directivo de la Generalitat competente en materia de vivienda, en colaboración con el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

Profesionales que ofrezcan servicios de elaboración de IEEV.CV y hayan acreditado su capacitación actualizada a través del Instituto Valenciano de la Edificación, podrán solicitar al centro directivo competente en materia de vivienda de la Generalitat, de forma voluntaria y por vía telemática mediante firma electrónica, su inscripción en un apartado específico del Registro que estará a disposición de cualquier persona interesada.

Artículo 9. *Obligaciones del personal de inspección y redacción del IEEV.CV.*

1. El personal técnico competente que emita el informe de IEEV.CV se debe ajustar a los principios de imparcialidad, objetividad, independencia y veracidad de las manifestaciones que en el mismo exprese.

2. EL personal técnico competente que interviene en la redacción del IEEV.CV, lo hace mediante declaración responsable, conforme al artículo 69 de la Ley 39/2015 y en ella quedan reflejados los datos identificativos del profesional y la declaración de que dispone de la documentación que lo acredita.

3. Para elaborar el IEEV.CV, el personal técnico inspector deberá realizar una inspección visual del inmueble de acuerdo con la guía de inspección recogida en el procedimiento de elaboración del IEEV.CV descrito en el artículo 4.6 de este decreto.

4. Para la realización de la inspección visual, el personal técnico deberá visitar las viviendas, locales y espacios comunes necesarios para la correcta evaluación de las condiciones de conservación del edificio. Cuando los datos obtenidos de la inspección visual no sean suficientes para valorar las deficiencias detectadas, el personal técnico indicará en el informe la conveniencia de realizar un estudio en profundidad del daño observado que determine sus causas y alcance. Se deberá consignar en el informe la fecha en que se ha realizado la inspección visual, así como la fecha de redacción del mismo, no debiendo transcurrir mas de tres meses entre la fecha de inspección y la fecha de presentación telemática del IEEV.CV.

5. Si durante la inspección se hubiera detectado la existencia de un riesgo inminente, el personal técnico inspector deberá notificarlo sin demora a la parte propietaria y al ayuntamiento correspondiente mediante la Comunicación de riesgo inminente incluida en la aplicación informática IEEV.CV, con la finalidad de que se adopten las medidas de seguridad necesarias. En el acta final del IEEV.CV, el personal técnico inspector dejará constancia de la fecha en la que se realizó dicha comunicación.

CAPÍTULO IV

Seguimiento, control e información del contenido del Registro

Artículo 10. *Informe resumido del IEEV.CV.*

Para asegurar los principios de información y facilitar el conocimiento a la ciudadanía del estado de conservación del parque edificado, a partir del IEEV.CV registrado se elaborará un informe resumido del mismo que tendrá el carácter de información pública abierta.

Este informe resumido contendrá los siguientes apartados:

a) Dirección del edificio.

b) Referencia catastral.

c) Año de construcción.

d) Resumen del estado de conservación y situación de accesibilidad, mediante el acta final de inspección del edificio, cuyo modelo genera la aplicación IEEV.CV, que incluye el resumen de intervenciones a realizar a medio plazo o de forma urgente.

e) Evaluación de eficiencia energética del edificio, excluyendo los locales de uso distinto al residencial vivienda.

f) Fecha de finalización de la vigencia del IEEV.CV registrado.

Artículo 11. *Colaboración con los ayuntamientos.*

1. De conformidad con el deber de información, cooperación y asistencia activa se establecerán los mecanismos de colaboración oportunos entre las administraciones públicas, para el suministro de información sobre los IEEV.CV, a los efectos de sus respectivas competencias.

2. Cada ayuntamiento podrá acceder y descargar del Registro los informes correspondientes a su municipio a los efectos de realizar el control y seguimiento necesario en cumplimiento de la obligación del deber de conservación y rehabilitación de los edificios, exigiendo a quienes tengan la obligación la subsanación que corresponda de las deficiencias detectadas en el IEEV.CV.

3. En el supuesto de que el ayuntamiento correspondiente, considere que la documentación del IEEV.CV presentada no cumple con los requisitos formales exigidos, o detecte que el contenido del informe no se ajusta a la realidad del inmueble, se dirigirá a la parte interesada para que subsane los defectos observados y se lo comunicará al centro directivo que gestione el Registro. A partir de ese momento se considerará, a todos los efectos, que el IEEV.CV no ha sido aceptado, quedando pendiente hasta que se aporte un nuevo informe con las deficiencias detectadas subsanadas.

4. En caso de que alguna persona obligada a realizar el IEEV.CV no lo registre en el plazo establecido, los ayuntamientos, podrán requerir a quien tenga la obligación para que en un plazo de dos meses presente el documento acreditativo de la realización del IEEV.CV. Transcurrido dicho periodo sin dar cumplimiento al requerimiento, los ayuntamientos podrán actuar de forma subsidiaria y ejercer su competencia de inspección, llevando a cabo la redacción del IEEV.CV a costa de quienes tengan la obligación, y aplicando la potestad sancionadora que la legislación urbanística disponga.

5. La Generalitat podrá promover medidas de apoyo, en colaboración con los ayuntamientos, para la realización de planes municipales de evaluación de edificios de viviendas que impliquen la redacción del IEEV.CV de los edificios de determinadas áreas, independientemente de su antigüedad, cuando concurran alguna de las siguientes circunstancias:

a) Mayor riesgo de aparición de patologías como consecuencia de condiciones ambientales desfavorables, tales como la cercanía a la costa, la agresividad del terreno, la presencia de contaminación de origen industrial u otras.

b) Áreas con edificaciones de baja calidad constructiva.

Artículo 12. *Seguimiento y control de la obligatoriedad de realizar el IEEV.CV.*

1. El centro directivo que gestiona el Registro autonómico, efectuará un seguimiento sobre la obligatoriedad y consecuencias de la realización del IEEV.CV de los edificios de viviendas plurifamiliares de toda la Comunitat Valenciana.

2. En este sentido, conjuntamente con el Institut Cartogràfic Valencià, elaborará un mapa para toda la Comunitat Valenciana, accesible a cualquier persona usuaria, donde quede reflejada la siguiente información referente a edificios de viviendas plurifamiliares:

a) Los edificios con una antigüedad superior a 50 años.

b) Los edificios que han realizado el IEEV.CV y el informe resumido del mismo.

c) Los edificios que deberían realizar el IEEV.CV y todavía no lo han realizado.

d) Los edificios que están pendientes de realizar intervenciones de carácter inmediato o urgente

e) Los edificios que cuentan con la inspección técnica de edificios convalidada.

3. En caso de que el IEEV.CV contemple la necesidad de adoptar medidas de intervención urgente, el centro directivo responsable del Registro se lo comunicará a la propiedad y al ayuntamiento, a los efectos de que este emita la orden de ejecución que corresponda, estableciendo en forma y plazo la realización de las actuaciones pertinentes. Asimismo el centro directivo que gestiona el Registro, elaborará un censo con los edificios pendientes de intervenciones urgentes, permaneciendo en el mismo hasta que el ayuntamiento correspondiente le comunique que dichas intervenciones han sido realizadas.

4. Los ayuntamientos, en su ámbito municipal, podrán utilizar la información de la sección correspondiente del Registro para realizar un seguimiento de los IEEV.CV de viviendas unifamiliares en los términos expresados en los puntos anteriores.

Disposición adicional única. *Regla de no gasto.*

La aprobación y publicación del presente decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de los capítulos de gasto asignados a la conselleria y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales de la conselleria competente en materia de vivienda.

Disposición transitoria primera. *Edificios con Informe de Inspección Técnica (ITE) en vigor.*

Si en el momento de hacerse efectiva la obligación de disponer del informe de evaluación de los edificios de viviendas IEEV.CV, establecido en este decreto, ya existe un informe de inspección técnica (ITE) en vigor que, de acuerdo con la normativa autonómica y municipal, evalúe todos o algunos de los extremos señalados en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 4 del presente decreto, el informe resultante de aquella ITE se dará por convalidado como IEEV.CV siempre que se añada la evaluación de eficiencia energética del edificio, durante el periodo de vigencia de la ITE.

Los ayuntamientos, comunicarán la convalidación del ITE y su periodo de vigencia al centro directivo que gestiona el Registro.

La futura renovación del ITE, expirada su vigencia, comportará la obligación de redactar y registrar el IEEV.CV según lo dispuesto en este decreto.

Disposición transitoria segunda. *Edificios con informe de evaluación, IEE-CV, en vigor.*

Si con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, el edificio ya cuenta con un informe de evaluación de los edificios, IEE.CV en vigor, confeccionado mediante la aplicación informática IEE.WIN y tramitado y presentado telemáticamente a través de la sede electrónica de la Generalitat, https://sede.gva.es, el centro directivo que gestiona el Registro autonómico del IEEV.CV procederá a su inscripción en los términos contemplados en el apartado 2 del artículo 6, con efectos desde la fecha de presentación.

Disposición derogatoria única. *Derogación.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se habilita a la persona titular de la conselleria competente en materia de vivienda para dictar cuantas normas sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

València, 27 de abril de 2018.–El President de la Generalitat, Ximo Puig i Ferrer.

§ 28

Decreto 12/2021, de 22 de enero, del Consell, de regulación de la declaración responsable para la primera ocupación y sucesivas de viviendas

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 9012, de 3 de febrero de 2021
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGV-r-2021-90043

La Generalitat, en su interés por mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, viene formulando diversas políticas entre las que son de gran relevancia las dirigidas a favorecer el acceso y la ocupación de la vivienda, entendida esta como un derecho vinculado al desarrollo de una vida digna, en el marco de lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución.

El conjunto de los mecanismos regulados en este decreto se entenderá orientado hacia el completo desarrollo de la función social de la vivienda que impone el marco normativo y constitucional, en concreto en lo relativo al objetivo de promoción del acceso y ocupación de la vivienda.

Con el objetivo de hacer efectivo y dar pleno cumplimiento al derecho a la vivienda, se adoptan a través de este decreto medidas dirigidas a la agilización de trámites, favoreciendo el impulso y dinamización de la actividad económica para facilitar la primera ocupación y posteriores de las viviendas.

El artículo 214 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, recoge bajo la rúbrica «actuaciones sujetas a declaración responsable» un amplio abanico de actos sujetos a esta fórmula de tramitación, entre los que el apartado f incluye los de primera ocupación de las edificaciones e instalaciones, concluida su construcción, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

La declaración responsable se instituye, por tanto, como título habilitante suficiente para ocupar la vivienda, junto con la documentación mínima que sea necesaria y el cumplimiento de los requisitos legales.

En el marco normativo actual debemos tener en cuenta que la Ley 5/2014 no desarrolla el régimen jurídico de la declaración responsable y que, además, faculta a los ayuntamientos para someter tales actos de ocupación a licencia expresa a través de sus ordenanzas reguladoras.

Con anterioridad a la legislación urbanística, la regulación que la legislación de ordenación y fomento de la calidad de la edificación realiza de las licencias de ocupación configura un régimen de intervención previa. Así lo establece su artículo 26:

«El ayuntamiento otorgará la licencia municipal (...) de ocupación conforme a lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, la

de procedimiento administrativo común, y cualquiera otra que fuera de aplicación, así como a las condiciones que reglamentariamente establezca la Generalitat.»

Cabe señalar, asimismo, que si los ayuntamientos desarrollan el régimen de declaración responsable conforme a la legislación urbanística, el artículo 214 de la Ley 5/2014 en su apartado tercero, les otorga la potestad de exigir la aportación de una certificación emitida por un organismo de certificación administrativa o un colegio profesional, en los términos debidamente establecidos en su disposición adicional novena. Estas entidades han sido desarrolladas por Decreto 62/2020, de 15 de mayo, del Consell, de regulación de las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas y de creación de su registro.

A efectos de clarificar, simplificar y agilizar este procedimiento, y ante la necesidad de procurar a la ciudadanía un tratamiento común ante todas las administraciones, el presente decreto desarrolla lo dispuesto en la legislación urbanística y de ordenación de la edificación, con vocación armonizadora y con pleno respeto a la autonomía local. Esta norma será de aplicación en todo el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, unificando su régimen jurídico, salvo en aquellos municipios que ejerzan la facultad contenida en el artículo 214 de la Ley 5/2014 de someter a licencia expresa, mediante ordenanza, estos actos de ocupación de viviendas, y sin perjuicio de exigir certificado de organismo de certificación administrativa en el caso de no ejercer esta facultad.

La simplificación procedimental se justifica en que la administración realiza el control de adecuación de la obra a la legalidad urbanística con la concesión de la licencia de obras, verificando en control posterior, como acto reglado y de pura comprobación, que la ejecución de la obra se ajusta a la licencia concedida, lo que permite que se articule a través de una declaración responsable.

Por ello, el juicio a realizar por la administración sobre si la edificación se ajusta a lo ordenado, y lo edificado a lo proyectado, puede trasladarse con total seguridad jurídica a un momento posterior a la presentación de la documentación que así lo acredite.

Precisamente, a través de este decreto se aplican en nuestro ámbito técnicas normativas innovadoras, como la introducción de las nuevas tecnologías de la información y el conocimiento en el procedimiento, haciendo eficaz el principio de simplificación procedimental (agilización de trámites y reducción de documentación en su máxima expresión) y de mejora regulatoria (unificación normativa frente a la dispersión); lo que refuerza las potestades de control de las corporaciones municipales, destinatarias principales de este decreto.

La competencia para dictar esta regulación con rango reglamentario deriva de lo dispuesto en los artículos 26, 36 y la disposición final segunda de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, para ordenar la actividad municipal en su otorgamiento, en orden a las condiciones que reglamentariamente establezca la Generalitat y la autorización al Consell para el desarrollo de esta ley.

Este decreto se estructura en 4 capítulos con 13 artículos. El capítulo primero regula su objeto y ámbito de aplicación, que se circunscribe a aquellos supuestos que permiten el ejercicio de técnicas de control posterior, con exclusión de aquellas situaciones jurídicas que por sus características o incidencia urbanística o ambiental requieran de un tratamiento diferenciado; por lo que este decreto no se aplica en viviendas pendientes de legalización o que se encuentren incursas en un expediente sancionador por infracción urbanística.

El capítulo segundo se dedica a la declaración responsable, como medio de intervención administrativa menos restrictivo, constituida en vehículo ordinario para el ejercicio de los derechos de uso vinculados a las viviendas terminadas, y el necesario control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de la adecuación de las obras ejecutadas al proyecto.

En función de los objetivos de clarificación y agilización antedichos, se regula conforme a la normativa actual la primera ocupación de viviendas y sus instalaciones y las posteriores ocupaciones, por renovación de suministros o transmisión de la propiedad, transcurridos diez años desde la primera ocupación.

En aras de la simplificación se limitan los documentos a requerir junto con la presentación de la declaración responsable y se agiliza el trámite distribuyendo la

presentación de la documentación en dos hitos temporales: una documentación mínima indispensable junto con la presentación de la declaración responsable; y con posterioridad, se añade la documentación técnica en la visita de inspección, en su caso, relativa a servicios y suministros, seguridad, salubridad y accesibilidad, ruido, y demás elementos preceptivos establecidos por la normativa sectorial, a requerimiento técnico.

En el capítulo tercero se regulan los efectos que produce la declaración responsable y su ámbito temporal. Conforme a la legislación de procedimiento administrativo común, esta despliega todos sus efectos desde el día de su presentación, sin perjuicio del necesario refuerzo de las facultades de control, inspección e investigación que corresponden a las corporaciones municipales.

Además, en este capítulo se desarrolla el procedimiento a seguir en su tramitación, y se hace constar la necesidad de una resolución declarando la ineficacia de la declaración responsable.

Para finalizar el capítulo, se instituye el uso de los medios electrónicos y telemáticos en el procedimiento de inspección para el ejercicio de las facultades de control, permitiendo su uso para girar visitas de inspección telemáticas o aportar documentación gráfica y audiovisual en formato electrónico que permitan al ayuntamiento la comprobación de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y la adecuación de lo ejecutado o de la edificación existente al contenido de la declaración. De todo lo actuado se dejará constancia en un acta de inspección electrónica.

El capítulo cuarto regula el régimen sancionador, con una remisión expresa al contenido en legislación de ordenación territorial y urbanística y de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

Por último, y para facilitar el ejercicio de los derechos de uso y ocupación de las viviendas se establecen modelos normalizados tanto de la propia declaración responsable como del certificado de la persona facultativa sobre comprobación de las obras.

Este decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9.ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, y los artículos 47 y 148.3 de la Constitución.

Asimismo, el artículo 36.1, bajo la rúbrica «Coordinación administrativa», de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, establece que «la Generalitat, podrá dictar las normas necesarias para ordenar la actividad municipal en el otorgamiento de licencias de ocupación, tanto la primera como las ulteriores, la inspección y la revocación.»

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

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en la elaboración de la presente regulación se ha actuado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Así, la presente disposición se gesta en virtud del principio de necesidad y eficacia, ya que dadas las innovaciones normativas producidas en los últimos años urge a poner en práctica todas las medidas de simplificación y agilización administrativa y responsabilidad profesional y social que sea posible arbitrar y, entre ellas, la que aquí se promueve, resultando la vía reglamentaria un instrumento adecuado para la consecución de los objetivos que la inspiran.

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

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

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, previa deliberación del Consell, en la reunión del 22 de enero de 2021,

DECRETO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este decreto se dicta en desarrollo de la legislación valenciana sobre urbanismo y sobre ordenación de la calidad de la edificación y tiene por objeto regular el ejercicio, a través del procedimiento de declaración responsable, del derecho a la primera ocupación y sucesivas de las viviendas.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. La ocupación de viviendas y edificaciones destinadas a vivienda se ejerce mediante el reconocimiento y amparo de la aptitud para su uso. Es título habilitante para su ejercicio la declaración responsable regulada en este decreto, que tendrá por objeto acreditar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia urbanística municipal de edificación y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y la aptitud para su uso, conforme a las exigencias de diseño y calidad o cualesquiera otras exigibles para su destino a vivienda conforme a la normativa de aplicación.

2. Este decreto es de aplicación tanto a las viviendas de obra nueva como a las viviendas existentes sobre las que se hayan efectuado obras de ampliación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica o estructural, y en las edificaciones existentes sin licencia de ocupación anterior, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación.

3. La declaración responsable manifiesta, bajo la responsabilidad de la persona declarante, la veracidad de cuanto en ella se expone, que cumple todos los requisitos técnicos y administrativos establecidos en la normativa vigente y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

4. La declaración responsable de ocupación se presentará ante el ayuntamiento donde radique la vivienda acompañada de las autorizaciones previas o informes preceptivos conforme a la normativa sectorial aplicable.

5. Carecerán de validez y eficacia las declaraciones responsables de ocupación que se presenten y registren cuando se haya iniciado por la administración municipal expediente de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo pendiente de resolución.

6. Esta norma se aplicará en todo el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, excepto en aquellos municipios que ejerzan la facultad contenida en el apartado 3 del artículo 214 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.

CAPÍTULO II

Concepto y documentación de las declaraciones responsables

Artículo 3. *Declaración responsable de primera ocupación.*

Están sujetas a declaración responsable de primera ocupación, de conformidad con la legislación aplicable, las siguientes actuaciones urbanísticas en edificaciones de nueva

construcción y viviendas existentes, incluidas las catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección ambiental, histórico-artística con uso a vivienda:

a) La primera ocupación en edificaciones de viviendas y sus instalaciones de nueva construcción, concluidas las obras, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación.

b) La primera ocupación de viviendas nuevas resultantes de obras de reforma, ampliación y rehabilitación, concluidas estas, así como aquellas resultantes de obras realizadas en edificaciones existentes que supongan una modificación esencial, en los términos de la legislación de ordenación de la edificación, con respecto a las condiciones por las que se obtuvo la ocupación anterior y con independencia del tiempo transcurrido desde su obtención.

c) Los cambios de uso a vivienda de edificaciones existentes.

Artículo 4. *Declaraciones responsables parciales.*

Cuando la aptitud y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente, autónoma y diferenciada de partes de una edificación, conforme a lo dispuesto en la legislación de ordenación de la edificación, las personas interesadas podrán presentar declaración responsable de ocupación, siempre que queden suficientemente justificadas las condiciones de utilización, salubridad y seguridad contra incendios de las partes del edificio que se pretende poner en uso, así como el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial y que no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto, todo ello conforme al Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Artículo 5. *Documentación necesaria para la solicitud de primera ocupación.*

1. La persona promotora presentará, junto con la declaración responsable de primera ocupación de viviendas, una vez acabada la edificación y cumplidas las condiciones señaladas en la licencia de obras, la siguiente documentación inicial:

a) Datos identificativos de la persona declarante de conformidad con la legislación básica en materia de procedimiento administrativo.

b) Fotografías en soporte digital, en color y con indicación de la fecha, en las que se aprecie la totalidad de la edificación y la situación de los viales que lindan con la parcela.

c) Certificado final de obra y de instalaciones, acorde a la legislación aplicable en materia de ordenación de la edificación, expedido por la dirección facultativa y visado por los colegios profesionales correspondientes, y en el que declare de forma expresa la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por el título habilitante de las obras correspondientes, con las modificaciones aprobadas, en su caso.

d) Acta de recepción de la obra, conforme a la legislación de ordenación de la edificación.

e) Certificado final de las obras de urbanización, en su caso, cuando se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación.

f) Manifestación del promotor o titular del edificio de viviendas, o del titular de la respectiva vivienda, en la que se declare que el edificio, construcción o vivienda no se encuentra sujeto a ningún procedimiento de protección de la legalidad urbanística, de restauración de la ordenación urbanística vulnerada o de infracción en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

2. La persona promotora manifestará en la declaración responsable disponer de la documentación siguiente y cualquier otra que exija la normativa:

a) Certificado de cumplimiento de la normativa de prevención y protección contra incendios de los distintos elementos de la obra, exigidos por el Código Técnico de la Edificación.

b) Certificado de aislamiento acústico y documentación justificativa de las mediciones de aislamiento acústico realizadas, en su caso.

c) Certificación de eficiencia energética del edificio, en su caso.

d) Documento expedido por las compañías y entidades suministradoras que acredite la disponibilidad de suministro definitivo o de haber abonado los derechos de acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de ello. En todo caso hará referencia a los servicios de agua de consumo humano y suministro de energía eléctrica y si dispusiese de ellos, además, el de gas, energía térmica o cualesquiera otros.

e) Respecto de las instalaciones de accesibilidad a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, deberá disponerse de la documentación conforme a la legislación aplicable.

f) Certificado firmado por la persona promotora y la empresa gestora autorizada acreditativo del destino final de los residuos generados en la obra.

3. La documentación contenida en el apartado anterior se pondrá a disposición de la técnica o el técnico municipal, previo requerimiento, cuando se proceda a inspeccionar la vivienda.

4. El certificado de conformidad regulado en el apartado primero letra c) tendrá una validez máxima de tres meses desde la fecha de su firma.

Artículo 6. *Declaraciones responsables para segunda ocupación y posteriores.*

1. Será objeto de declaración responsable el segundo o posterior acto de ocupación de las viviendas.

Las declaraciones responsables reguladas en este decreto deberán renovarse transcurridos 10 años desde la obtención de la primera ocupación, cuando concurra una de las siguientes circunstancias:

a) Cada vez que se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad.

b) Cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua de consumo humano, gas o electricidad. No se considerará nuevo contrato de estos cuando el titular cambie de compañía suministradora.

2. La presentación de la segunda o posteriores declaraciones responsables de ocupación ante el ayuntamiento se realizará adjuntando el certificado de la persona facultativa competente de que el edificio o, en su caso, la parte de este susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del título habilitante anterior al que se solicita. Se aportará asimismo copia del Libro del Edificio correspondiente o informe de evaluación del edificio, cuando así venga exigido por la normativa de aplicación.

Artículo 7. *Edificaciones existentes que carezcan de título habilitante de ocupación anterior.*

1. La declaración responsable en edificaciones existentes que carezcan de título habilitante de ocupación, de conformidad con la normativa aplicable, cuando sea necesario formalizar un nuevo contrato de suministro de agua de consumo humano, gas o electricidad o cada vez que se produzca la segunda o posteriores transmisiones de la propiedad, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. No se considerará nuevo contrato de suministro de agua de consumo humano, gas o electricidad, cuando el titular cambie de compañía suministradora.

2. El certificado de la persona facultativa competente deberá señalar que la vivienda o edificación se ajusta a las condiciones exigibles para el uso al que se destina.

Artículo 8. *Documentación necesaria para la solicitud de segunda y posteriores ocupaciones.*

1. Las personas propietarias de una vivienda están obligadas a presentar ante el ayuntamiento, con carácter previo a la ocupación, una declaración responsable en los supuestos de segunda o posteriores ocupaciones, acompañada de los siguientes documentos:

a) Datos identificativos de la persona declarante de conformidad con la legislación básica en materia de procedimiento administrativo.

b) Certificación expedida por técnica o técnico competente, de que el edificio o, en su caso, la parte de este susceptible de un uso individualizado se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento del primer o anterior título habilitante de ocupación a la que se solicita.

2. El certificado regulado en el apartado anterior tendrá una validez máxima de tres meses desde la fecha de su firma.

CAPÍTULO III

Procedimiento de las declaraciones responsables y efectos

Artículo 9. *Procedimiento de la declaración responsable.*

El procedimiento administrativo de ocupación se iniciará con la presentación de la propia Declaración Responsable debidamente cumplimentada conforme al modelo normalizado, junto con la documentación exigida en cada caso.

1. La declaración responsable y la documentación que la acompañe se presentará en las oficinas de registro municipales, en las formas previstas en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. El ayuntamiento examinará la conformidad del contenido de la declaración responsable y su documentación adjunta en el plazo de 10 días hábiles desde la presentación y, si esta no reúne los requisitos exigidos o la documentación está incompleta, se requerirá a la persona declarante para la subsanación de deficiencias o aclaración de la documentación, en los plazos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

La formulación del requerimiento suspenderá los efectos de la declaración responsable previstos en la normativa, e interrumpirá los plazos para el ejercicio de las facultades de inspección, control y comprobación de la administración municipal.

La falta de subsanación en el plazo otorgado por el requerimiento determinará que se declare desistido del procedimiento a la persona declarante y la extinción de los efectos de la declaración responsable. El ayuntamiento comunicará esta circunstancia a la persona interesada, al Registro de la Propiedad y a las compañías suministradoras de agua de consumo humano, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones.

3. La presentación del escrito de subsanación de deficiencias ante el ayuntamiento permitirá que se levante la suspensión y la declaración responsable surta efecto, siempre que se hayan subsanado las deficiencias establecidas en el requerimiento, junto con la documentación que así lo acredite.

El escrito de subsanación deberá ir acompañado de certificado firmado por la técnica o el técnico competente, en el que se haga constar de forma individual el cumplimiento de cada una de las medidas requeridas, en los mismos términos que la declaración inicial.

El plazo de subsanación podrá ser ampliado conforme a lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

Artículo 10. *Efectos de las declaraciones responsables.*

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común, la declaración responsable faculta para la ocupación y uso de la vivienda desde el día de su presentación, sin perjuicio de las potestades municipales de comprobación, control o inspección de los requisitos habilitantes para el ejercicio del derecho y de la adecuación de lo ejecutado al contenido de la declaración.

Los efectos señalados se podrán hacer valer siempre que el contenido de la declaración responsable sea conforme con el planeamiento y la normativa urbanística, con las condiciones de la licencia de obras otorgada, una vez finalizadas estas y vaya acompañada de las autorizaciones y documentación requerida en cada caso por la normativa de aplicación.

2. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de procedimiento administrativo común, por resolución del ayuntamiento se declarará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin

perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación ante la administración competente de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos necesarios para alcanzar su finalidad impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la administración municipal no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses desde la presentación de la declaración responsable, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

Artículo 11. *Ineficacia de las declaraciones responsables.*

1. La extinción del derecho habilitado por la declaración responsable requerirá de resolución motivada declarando la ineficacia de la declaración.

Dicha resolución, que agota la vía administrativa, podrá ser objeto de recurso conforme a la normativa de régimen local aplicable y de procedimiento administrativo común.

2. De conformidad con lo dispuesto en la legislación del suelo, cuando la edificación no cumpla los requisitos necesarios para el uso previsto, se adoptarán las medidas necesarias en el plazo de seis meses desde la presentación de la declaración responsable, para el cese de la primera ocupación declarada, incluyendo la comunicación de tales circunstancias a las compañías suministradoras. El ayuntamiento podrá repercutir el importe de tales perjuicios en la persona obligada a la presentación de la declaración responsable.

3. Si la comprobación se realiza después del plazo citado y las disconformidades o variaciones tuviesen carácter puntual y no impidiesen el uso en condiciones de seguridad, salubridad y ambientales aceptables, no se impedirá el ejercicio de la ocupación durante el tiempo otorgado para la subsanación o, en su caso, para la legalización de las modificaciones.

Artículo 12. *Utilización de medios electrónicos.*

1. El ejercicio de las facultades de inspección, comprobación y control por las corporaciones municipales podrá realizarse por medios electrónicos, telemáticos o informáticos, sin perjuicio de la visita de inspección in situ, que se regirá por su normativa reguladora.

2. La comprobación del cumplimiento de las exigencias establecidas por la normativa de aplicación y la visita de inspección dirigida a comprobar dicho cumplimiento, podrán realizarse a través de los medios electrónicos habilitados al efecto, permitiendo a las personas interesadas aportar, como documentación electrónica complementaria, documentación fotográfica en formato electrónico o un archivo de video en formato estándar sin editar, compatibles con los medios electrónicos del ayuntamiento.

3. La documentación electrónica aportada será suscrita por la técnica o el técnico competente conforme a la legislación aplicable, acreditará la veracidad de esta y contendrá referencia a aquellas partes de la edificación o vivienda que justifiquen, junto a la documentación gráfica del proyecto, el cumplimiento de la normativa de diseño y calidad correspondiente.

4. Los ayuntamientos podrán requerir otra documentación electrónica adicional, de acuerdo con la normativa municipal en vigor, sin que en ningún caso puedan limitarse los efectos de la declaración responsable regulada en este decreto.

5. De la visita de inspección girada a través de medios electrónicos deberá extenderse la correspondiente acta de inspección electrónica.

CAPÍTULO IV

Régimen sancionador

Artículo 13. *Régimen sancionador.*

El incumplimiento de lo establecido en este decreto será sancionado de acuerdo con lo establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, y de la ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

Disposición adicional primera. *Condiciones de diseño y calidad.*

Sin perjuicio de la documentación prevista en este decreto, respecto de las condiciones de diseño y calidad deberá estarse a lo dispuesto en la normativa de aplicación, conforme a lo regulado en la normativa por la que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de viviendas y alojamientos.

Disposición adicional segunda. *Modelo de declaración responsable.*

Con la finalidad de facilitar la elaboración y presentación de la declaración responsable de ocupación y así favorecer la homogeneidad de estas, se pone a disposición de los ayuntamientos un modelo normalizado de declaración responsable como Anexo I. El contenido del modelo municipal deberá ajustarse a lo dispuesto en este decreto, sin perjuicio de que los ayuntamientos puedan adaptar el modelo a su organización. La documentación prevista en este decreto no podrá ser ampliada por el ayuntamiento.

Disposición adicional tercera. *Modelo de certificado de conformidad de obra.*

Con la finalidad de facilitar la elaboración del certificado de conformidad, se pone a disposición de los ayuntamientos y las personas interesadas un modelo de certificado de conformidad de las obras realizadas con el proyecto ejecutado como Anexo II.

Disposición adicional cuarta. *Incidencia presupuestaria.*

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

Disposición transitoria única. *Títulos otorgados con anterioridad.*

Las cédulas de habitabilidad o licencias de ocupación otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto se regirán por la legislación vigente en el momento de su expedición, pero se entenderán caducadas cuando se produzca el cambio de ocupación. Para las sucesivas renovaciones será de aplicación lo dispuesto en este decreto.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en este decreto.

Disposición final primera. *Habilitación de desarrollo.*

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

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

§ 29

Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos. [Inclusión parcial]

Comunidad Valenciana
«DOGV» núm. 3153, de 31 de diciembre de 1997
«BOE» núm. 83, de 7 de abril de 1998
Última modificación: 10 de agosto de 2026
Referencia: BOE-A-1998-8202

TÍTULO I

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

CAPÍTULO I

Tramo autonómico

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Uno. Los contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas que residan habitualmente en la Comunidad Valenciana tributarán por este concepto impositivo a la Hacienda Valenciana, en los términos señalados en el presente título. A estos efectos, se estará al concepto de residencia habitual recogido en la normativa estatal reguladora del impuesto.

Dos. Cuando las personas a las que se refiere el apartado anterior estén integradas en una unidad familiar y opten por tributar conjuntamente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, su tributación por este concepto impositivo a la Hacienda Valenciana se regirá por lo dispuesto en el capítulo III de este título.

Tres. En caso de que los contribuyentes que forman la unidad familiar tengan su residencia habitual en Comunidades distintas y opten por la tributación conjunta, resultarán de aplicación las normas recogidas en el capítulo III de este título siempre que resida habitualmente en la Comunidad Valenciana el miembro de la misma cuya base liquidable, de acuerdo con las reglas de individualización del impuesto, sea mayor.

CAPÍTULO II

Tributación individual

Artículo 2. *Escala autonómica.*

1. La escala autonómica del tipo de gravamen aplicable a la base liquidable general es la siguiente:

Base liquidable – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	12.000	8,8
12.000	1.056	10.000	11,7
22.000	2.226	10.000	14,6
32.000	3.686	10.000	17
42.000	5.386	10.000	19,4
52.000	7.326	10.000	21,9
62.000	9.516	10.000	24,4
72.000	11.956	28.000	26,1
100.000	19.264	50.000	27,35
150.000	32.939	50.000	28,35
200.000	47.114	en adelante	29,35

2. Dicha escala, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal reguladora del impuesto, se aplicará a la base liquidable general y la cuantía resultante se minorará en el importe derivado de aplicar la misma escala a la parte de la base liquidable general correspondiente al mínimo personal y familiar.

Téngase en cuenta que la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2026, de 31 de julio, Ref. BOE-A-2026-19331, da otra redacción a este mismo artículo, con efectos para los hechos imponibles devengados desde el 1 de enero de 2027, inclusive:

«1. La escala autonómica del tipo de gravamen aplicable a la base liquidable general es la siguiente:

Base liquidable - Hasta euros	Cuota íntegra - Euros	Resto base liquidable - Hasta euros	Tipo aplicable - Porcentaje
0	0	12.000	8,7
12.000	1.044	10.000	11,6
22.000	2.204	10.000	14,5
32.000	3.654	10.000	16,9
42.000	5.344	10.000	19,3
52.000	7.274	10.000	21,8
62.000	9.454	10.000	24,3
72.000	11.884	28.000	26
100.000	19.164	50.000	27,25
150.000	32.789	50.000	28,25
200.000	46.914	En adelante	29,25

2. Dicha escala, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal reguladora del impuesto, se aplicará a la base liquidable general, y la cuantía resultante se minorará en el importe derivado de aplicar la misma escala a la parte de la base liquidable general correspondiente al mínimo personal y familiar.»

[. . .]

Artículo 4. *Deducciones autonómicas.*

Uno. Las deducciones autonómicas a las que se refiere el artículo 46.1.c de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, son las siguientes:

a) Por nacimiento, adopción, delegación de guarda con fines de adopción o acogimiento familiar, las siguientes deducciones:

1) Por nacimiento o adopción durante el período impositivo por cada hijo o hija nacido o adoptado, siempre que el mismo cumpla, a su vez, los demás requisitos que den derecho a

la aplicación del correspondiente mínimo por descendientes establecido por la normativa estatal reguladora del impuesto, y que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo:

a. 600 euros si se trata del primero.
b. 750 euros si se trata del segundo.
c. 900 euros si se trata del tercero y sucesivos.

Esta deducción podrá ser aplicada también en los dos ejercicios posteriores al del nacimiento o adopción.

2) Por acogimiento familiar en cualquiera de sus modalidades, así como por la delegación de guarda con fines de adopción, previstas en los artículos 127 y 149 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, cuando tal situación comprenda la totalidad del periodo impositivo, las siguientes cantidades:

a. 600 euros si se trata del primer niño, niña o adolescente en régimen de acogimiento familiar o delegación de guarda con fines de adopción.
b. 750 euros si se trata del segundo.
c. 900 euros si se trata del tercero o sucesivos.

En el supuesto de que la duración del acogimiento o delegación sea inferior a la duración del período impositivo, se prorrateará dicha cantidad en función del número de días de duración dentro del período impositivo.

Para que puedan aplicarse los importes de las letras b) y c) anteriores será necesario que la primera y sucesivas personas computadas hayan permanecido acogidas o guardadas por el contribuyente durante más de ciento ochenta y tres días del período impositivo. En ningún caso, se computarán aquellas que hayan sido adoptadas durante dicho período impositivo por el contribuyente, sin perjuicio de la aplicación de la deducción establecida en el número 1 del artículo cuarto, apartado uno, letra a) de esta ley.

Para la aplicación de esta deducción se exige que la persona acogida o guardada cumpla, a su vez, los demás requisitos que den derecho a la aplicación del correspondiente mínimo por descendientes establecido por la normativa estatal reguladora del impuesto, y que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

Cuando más de un contribuyente declarante tenga derecho a la aplicación de las deducciones a las que se refiere esta letra a), su importe respectivo se prorrateará entre ellos por partes iguales.

La aplicación de estas deducciones resultará compatible con la de las recogidas en las letras b), c) y d) de este apartado uno.

b) Por nacimiento o adopción múltiples, durante el período impositivo, como consecuencia de parto múltiple o de dos o más adopciones constituidas en la misma fecha: 246 euros, siempre que los hijos nacidos o adoptados cumplan, a su vez, los demás requisitos que den derecho a la aplicación del correspondiente mínimo por descendientes establecido por la normativa estatal reguladora del impuesto, y que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

Cuando más de un contribuyente declarante tenga derecho a la aplicación de esta deducción, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

La aplicación de esta deducción resultará compatible con la de las recogidas en las letras a), c) y d) de este apartado Uno.

c) Por nacimiento, adopción, acogimiento o delegación de guarda, durante el período impositivo, de una persona con un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, o un grado de discapacidad intelectual o mental igual o superior al 33 %, siempre que la misma cumpla, a su vez, los demás requisitos que den derecho a la aplicación del correspondiente mínimo por descendientes establecido por la normativa estatal reguladora del impuesto, y que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente

no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo, la cantidad que proceda de entre las siguientes.

– 246 euros, cuando sea el único hijo o hija, o persona menor de edad acogida o con delegación de guarda con fines de adopción por el contribuyente que padezca dicha discapacidad.
– 303 euros, cuando conviva con otra persona que dé derecho a la aplicación de esta deducción.

Cuando más de un contribuyente declarante tenga derecho a la aplicación de esta deducción su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.
La aplicación de esta deducción resultará compatible con la de las recogidas en las letras a, b y d de este apartado Uno.
d) Por ostentar, a la fecha del devengo del impuesto, la condición de familia numerosa o monoparental, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo, cuando sea miembro de una familia numerosa o monoparental de categoría general, o, en el párrafo segundo del citado apartado cuatro, si lo es de una de categoría especial, la cantidad que proceda de entre las siguientes:

– 330 euros, cuando se trate de familia numerosa o monoparental de categoría general.
– 660 euros, cuando se trate de familia numerosa o monoparental de categoría especial.

Las condiciones necesarias para la consideración de familia numerosa y su clasificación por categorías se determinarán con arreglo a lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. En el caso de las familias monoparentales se hará de acuerdo con lo que establece el Decreto 19/2018, de 9 de marzo, del Consell, por el que se regula el reconocimiento de la condición de familia monoparental en la Comunitat Valenciana. Esta deducción se practicará por el contribuyente con quien convivan los restantes miembros de la familia que originen el derecho a la deducción. Cuando más de un contribuyente declarante del impuesto tenga derecho a la aplicación de esta deducción, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.
La aplicación de esta deducción resulta compatible con la de las recogidas en las letras a, b y c de este apartado uno.
e) Por las cantidades destinadas, durante el período impositivo, a la custodia no ocasional en guarderías y centros de primer ciclo de educación infantil de hijos e hijas o personas adoptadas, acogidas o con delegación de guarda con fines de adopción menores de 3 años: el 15 por 100 de las cantidades satisfechas, con un límite de 297 euros por cada una de ellas.
Serán requisitos para la práctica de esta deducción los siguientes:

1. Que las personas con el parentesco o función a que se refiere el primer párrafo desarrollen actividades por cuenta propia o ajena por las que perciban rendimientos del trabajo o de actividades económicas.
2. Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

El límite de esta deducción se prorrateará por el número de días del periodo impositivo en que el niño o niña sea menor de 3 años.
Cuando dos contribuyentes declarantes tengan derecho a la aplicación de esta deducción por el mismo menor, su límite se prorrateará entre ellos por partes iguales.

f) Por conciliación del trabajo con la vida familiar: 460 euros por cada hijo o hija o persona acogida o con delegación de guarda con fines de adopción mayor de tres años y menor de cinco años.
Esta deducción corresponderá exclusivamente a la madre o acogedora y serán requisitos para su disfrute:

1. Que las personas que generen el derecho a su aplicación permitan la aplicación del correspondiente mínimo por descendientes establecido por la normativa estatal reguladora del impuesto.

2. Que la madre o acogedora realice una actividad por cuenta propia o ajena por la cual esté dada de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social o mutualidad.

3. Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

La deducción se calculará de forma proporcional al número de meses en que se cumplan los requisitos anteriores, entendiéndose a tal efecto que:

a. La determinación de las personas que den derecho a la aplicación de la deducción se realizará de acuerdo con su situación el último día de cada mes.

b. El requisito de alta en el régimen correspondiente de la Seguridad Social o mutualidad se cumple los meses en que esta situación se produzca en cualquier día del mes.

La deducción tendrá como límite las cotizaciones y cuotas totales a la Seguridad Social y mutualidades de carácter alternativo devengadas en cada periodo impositivo, y que, además, lo hubiesen sido desde el día en que el menor cumpla los tres años y hasta el día anterior al que cumpla los cinco años.

A efectos del cálculo de este límite se computarán las cotizaciones y cuotas por sus importes íntegros, sin tomar en consideración las bonificaciones que pudieran corresponder.

En los supuestos de adopción o guarda la deducción se podrá practicar, con independencia de la edad de la persona menor de edad, durante el cuarto y quinto años siguientes a la fecha de la inscripción en el Registro Civil.

En los supuestos de acogimiento familiar la deducción se podrá practicar, con independencia de la edad de la persona menor de edad, durante el cuarto y quinto año siguientes a la fecha de la resolución administrativa mediante la que se formalizó aquel, siempre que esté aún vigente el último día del periodo impositivo.

En caso de fallecimiento de la madre, o cuando la guardia y custodia se atribuya de forma exclusiva al padre, este tendrá derecho a la práctica de la deducción pendiente, siempre que cumpla los demás requisitos previstos para la aplicación de la presente deducción.

También tendrá derecho a la práctica de la deducción el acogedor en aquellos acogimientos en los que no hubiera acogedora.

Cuando existan varios contribuyentes declarantes con derecho a la aplicación de esta deducción con respecto a una misma persona, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

g) Para contribuyentes con discapacidad, con un grado de discapacidad igual o superior al 33 %, de edad igual o superior a 65 años, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado Cuatro de este artículo: 197 euros por cada contribuyente.

En cualquier caso, no procederá esta deducción si, como consecuencia de la situación de discapacidad contemplada en el párrafo anterior, el contribuyente percibe algún tipo de prestación que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se halle exenta en el mismo.

La determinación de las circunstancias personales que deban tenerse en cuenta a los efectos de esta deducción se realizará atendiendo a la situación existente en la fecha del devengo del impuesto.

h) Por ascendientes mayores de 75 años, y por ascendientes mayores de 65 años que tengan un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, o un grado de discapacidad intelectual o mental reconocido de manera permanente igual o superior al 33 %, cuando, en ambos casos, convivan con el contribuyente y no tengan rentas anuales, excluidas las exentas, superiores a 8.000 euros: 197 euros por cada ascendiente en línea directa por consanguinidad, afinidad o adopción, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado Cuatro de este artículo.

Para la aplicación de esta deducción se deberán tener en cuenta las siguientes reglas:

1.º Cuando más de un contribuyente declarante tenga derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos ascendientes, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

No obstante, cuando los contribuyentes declarantes tengan distinto grado de parentesco con el ascendiente, la aplicación de la deducción corresponderá a los de grado más cercano, salvo que estos no tengan rentas anuales, excluidas las exentas, superiores a 8.000 euros, en cuyo caso corresponderá a los del siguiente grado.

2.º No procederá la aplicación de esta deducción cuando los ascendientes que generen el derecho a la misma presenten declaración por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con rentas superiores a 1.800 euros.

3.º La determinación de las circunstancias personales y familiares que deban tenerse en cuenta se realizará atendiendo a la situación existente en la fecha de devengo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. No obstante, será necesario que los ascendientes convivan con el contribuyente, al menos, la mitad del período impositivo.

Entre otros casos, se considerará que conviven con el contribuyente los ascendientes con discapacidad que, dependiendo del mismo, sean internados en centros especializados.

i) Por contratar de manera indefinida a personas afiliadas en el Sistema Especial de Empleados de Hogar del Régimen General de la Seguridad Social para el cuidado de personas: el 50 % de las cuotas satisfechas por las cotizaciones efectuadas durante el periodo impositivo por los meses en cuyo último día se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el contribuyente tenga a su cargo a:

– una o varias personas de edad menor de 5 años nacidas, adoptadas o acogidas que cumplan los requisitos de convivencia y renta que den derecho a la aplicación del mínimo por descendentes establecido en la normativa estatal reguladora del impuesto;

– una o varias personas ascendentes en línea directa, por consanguinidad, afinidad o adopción, mayores de 75 años, o de 65 años si tienen una discapacidad igual o superior al 65 %, o un grado de discapacidad intelectual o mental reconocido de manera permanente igual o superior al 33 % y cumplan los requisitos de convivencia y renta que den derecho a la aplicación del mínimo por ascendientes establecido en la normativa estatal reguladora del impuesto.

b) Que los contribuyentes desarrollen actividades por cuenta propia o ajena por las cuales perciban rendimientos del trabajo o de actividades económicas.

La suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no deberá ser superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

El límite de la deducción será de 660 euros en caso de que el contribuyente tenga a su cargo un menor, y de 1.100 euros en el supuesto de que sean dos menores o más o se trate de familias monoparentales, de acuerdo con lo que establece el Decreto 19/2018, de 9 de marzo, del Consell, por el que se regula el reconocimiento de la condición de familia monoparental en la Comunitat Valenciana.

Cuando el contribuyente tenga a su cargo un ascendiente el límite será de 330 euros, aumentando a 550 euros en el supuesto de que sean dos o más.

Cuando dos contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción, su límite se prorrateará entre ellos por partes iguales.

Esta deducción resultará incompatible con las establecidas en las letras e, f y h de este apartado.

j) Por obtención de rentas derivadas de arrendamientos de vivienda, cuya renta no supere el precio de referencia de los alquileres privados de la Comunitat Valenciana: el 5 % de los rendimientos íntegros en el periodo impositivo, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

1) El rendimiento íntegro derive de contratos de arrendamiento de vivienda, de conformidad con la legislación de arrendamientos urbanos, iniciados durante el periodo impositivo.

2) En el caso de que la vivienda hubiese estado arrendada con anterioridad por una duración inferior a tres años, la persona inquilina no coincida con la establecida en el contrato anterior.

3) La renta mensual pactada no supere el precio de referencia de los alquileres privados de la Comunitat Valenciana.

4) Se haya constituido antes de la finalización del periodo impositivo el depósito de la fianza a la que se refiere la legislación de arrendamientos urbanos, a favor de la Generalitat.

La base máxima anual de esta deducción se establece en 3.300 euros.

k) Por cantidades destinadas a la primera adquisición de su vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años a la fecha de devengo del impuesto: el 5 % de las cantidades satisfechas durante el período impositivo por la primera adquisición de vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, excepción hecha de la parte de las mismas correspondiente a intereses. A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual y de adquisición de la misma recogidos en la normativa estatal reguladora del impuesto.

La suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no deberá ser superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

La aplicación de esta deducción resultará compatible con la de las recogidas en las letras j) y l) de este apartado Uno.

l) Por cantidades destinadas a la adquisición de vivienda habitual por personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65 %; o un grado de discapacidad intelectual o mental reconocido de manera permanente igual o superior al 33 %: el 5 % de las cantidades satisfechas, durante el período impositivo, por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, excepción hecha de la parte de las mismas correspondiente a intereses. A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual y de adquisición de la misma recogidos en la normativa estatal reguladora del impuesto.

La suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no deberá ser superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

La aplicación de esta deducción resultará compatible con la de las recogidas en las letras j y k de este apartado Uno.

m) Por cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, procedentes de ayudas públicas, la cantidad que proceda de entre las siguientes:

– 112 euros por cada contribuyente, siempre que este haya efectivamente destinado, durante el período impositivo, a la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, cantidades procedentes de una subvención a tal fin concedida por la Generalitat, con cargo a su propio presupuesto o al del Estado. En el caso de que, por aplicación de las reglas de imputación temporal de ingresos de la normativa estatal reguladora del impuesto, dichas ayudas se imputen como ingreso por el contribuyente en varios ejercicios, el importe de la deducción se prorrateará entre los ejercicios en que se produzca tal imputación.

– La cantidad que resulte de aplicar el tipo medio de gravamen general autonómico sobre la cuantía de la ayuda pública, siempre que el contribuyente haya efectivamente destinado, durante el período impositivo, a la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, las cantidades procedentes de la ayuda pública a tal fin concedida por la Generalitat, con cargo a su propio presupuesto o al del Estado, en el ámbito de la rehabilitación edificatoria y regeneración y renovación urbana en aquellos barrios o conjuntos de edificios y viviendas que precisen la demolición y sustitución de sus edificios, la reurbanización de sus espacios libres o la revisión de sus equipamientos y dotaciones, incluyendo en su caso el realojo temporal de los residentes. A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual y de adquisición y rehabilitación de la misma recogido en la normativa estatal reguladora del impuesto.

En ningún caso podrán ser beneficiarios de esta deducción los contribuyentes que se hubieran aplicado por dichas cantidades procedentes de ayudas públicas alguna de las deducciones contempladas en las letras k y l de este mismo apartado.

n) Por arrendamiento o pago por la cesión en uso de la vivienda habitual, sobre las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, siempre que figure de manera separada en el recibo que se le emita por la entidad titular la parte que se corresponda con este concepto.

– El 20 %, con el límite de 800 euros.

– El 25 %, con el límite de 950 euros, si el arrendatario reúne una de las siguientes condiciones, o del 30 %, con el límite de 1.100 euros, si reúne dos o más:

- Tener una edad igual o inferior a 35 años.
- Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, o un grado de discapacidad intelectual o mental reconocido de manera permanente igual o superior al 33 %.
- Tener la consideración de víctima de violencia de género según lo dispuesto en la Ley 7/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat, integral contra la violencia sobre la mujer en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Serán requisitos para el disfrute de esta deducción los siguientes:

1.º Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo, siempre que la fecha del contrato sea posterior al 23 de abril de 1998 y su duración sea igual o superior a un año. A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual recogido en la normativa estatal reguladora del impuesto.

2.º Que, durante al menos la mitad del periodo impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, de manera individual o conjuntamente, de la totalidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute constituido sobre otra vivienda distante a menos de cincuenta kilómetros de la vivienda arrendada, salvo que exista una resolución administrativa o judicial que les impida su uso como residencia. No se computará como otra vivienda la que su titular ceda a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo para la cesión en alquiler social cuando la persona cedente sea mayor de 65 años y pase a ser usuaria de una vivienda colaborativa, de interés social, en régimen de cesión de uso.

En el caso de tratarse de una mujer víctima de violencia de género, a efectos de la aplicación de esta deducción, se considerará que no forma parte de la unidad familiar el cónyuge agresor no separado legalmente. Tampoco computará el inmueble que la contribuyente compartía con la persona agresora como residencia habitual.

3.º Que el contribuyente no tenga derecho por el mismo período impositivo a ninguna deducción por inversión en vivienda habitual.

4.º Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

Esta deducción resultará compatible con la recogida en la letra ñ de este apartado.

El límite de esta deducción se prorrateará por el número de días en que permanezca vigente el arrendamiento dentro del periodo impositivo y en que se cumplan las circunstancias personales requeridas para la aplicación de los distintos porcentajes de deducción. Cuando dos o más contribuyentes declarantes del impuesto tengan derecho a la aplicación de esta deducción por una misma vivienda, el límite se prorrateará entre ellos por partes iguales. Esto último será de aplicación, en particular, en el supuesto de cónyuges sujetos al régimen económico matrimonial de gananciales que hayan satisfecho las rentas con cargo a bienes comunes, con independencia de quien figure en el contrato de arrendamiento.

ñ) Por el arrendamiento de una vivienda, como consecuencia de la realización de una actividad, por cuenta propia o ajena, en municipio distinto de aquel en el que el contribuyente residía con anterioridad: el 10 % de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, con el límite de 224 euros.

Para tener derecho al disfrute de esta deducción será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.º Que la vivienda arrendada, radicada en la Comunitat Valenciana, diste más de 50 kilómetros de aquella en la que el contribuyente residía inmediatamente antes del arrendamiento.

2.º Que las cantidades satisfechas en concepto de arrendamiento no sean retribuidas por el empleador.

3.º Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

El límite de esta deducción se prorrateará por el número de días en que permanezca vigente el arrendamiento dentro del periodo impositivo y, además, cuando dos o más contribuyentes declarantes del impuesto tengan derecho a la aplicación de esta deducción por una misma vivienda, el límite se prorrateará entre ellos por partes iguales.

Esta deducción resultará compatible con la recogida en la letra *n* de este apartado.

o) Los contribuyentes podrán deducirse un 40 % del importe de las cantidades invertidas en instalaciones realizadas en la vivienda habitual del contribuyente o en instalaciones colectivas del edificio donde este figure, si están destinadas a alguna de las finalidades que se indican a continuación:

a) Instalaciones de autoconsumo eléctrico conectadas a la red de transporte o distribución de energía eléctrica en cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 9.1 de la Ley 24/2013, de 16 de diciembre, del sector eléctrico y la normativa que la desarrolla, que hayan sido inscritas en el Registro administrativo de autoconsumo de la Comunidad Valenciana.

b) Instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de energía solar fotovoltaica o eólica, para electrificación de viviendas aisladas de la red eléctrica de distribución, que cuenten con el certificado de instalaciones eléctricas de baja tensión diligenciado por el organismo competente.

c) Instalaciones de producción de energía térmica a partir de la energía solar, de la biomasa o de la energía geotérmica para generación de agua caliente sanitaria, calefacción o climatización. Cuando sea preceptivo, deberán haber sido dadas de alta en el registro del certificado de la instalación gestionado por el órgano competente de la Comunitat Valenciana.

No darán derecho a practicar esta deducción aquellas instalaciones que sean de carácter obligatorio en virtud de la aplicación del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación (CTE).

Esta deducción podrá aplicarse a las inversiones realizadas en las viviendas que constituyan segundas residencias, siempre que estas no se encuentren relacionadas con el ejercicio de una actividad económica, de conformidad con la normativa estatal reguladora del impuesto, si bien en este supuesto el porcentaje de deducción será del 20 %.

A efectos de la aplicación de esta deducción, se estará al concepto de vivienda contenido en la normativa autonómica reguladora de la vivienda.

Las viviendas tendrán que estar situadas en el territorio de la Comunitat Valenciana.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades efectivamente satisfechas en el ejercicio por el contribuyente, mediante los medios de pago relacionados en la disposición adicional dieciséis de esta ley.

La base máxima anual de esta deducción se establece en 8.800 euros por vivienda y ejercicio. La parte de la inversión apoyada, en su caso, con subvenciones públicas no dará derecho a deducción.

Las cantidades correspondientes al periodo impositivo no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán aplicarse en las liquidaciones de los periodos impositivos que concluyan en los cuatro años inmediatos y sucesivos.

En el caso de conjuntos de viviendas en régimen de propiedad horizontal en las que se lleven a cabo estas instalaciones de forma compartida, siempre que tengan cobertura legal, esta deducción podrá ser aplicada por cada uno de los contribuyentes individualmente según el coeficiente de participación que corresponda a la vivienda, siempre que cumpla con el resto de requisitos establecidos.

Para aplicar la deducción se tendrán que conservar los justificantes de gasto y de pago, los cuales tendrán que cumplir lo dispuesto en su normativa de aplicación.

p) Por donaciones con finalidad ecológica: El 20 por ciento para los primeros 250 euros y el 25 por ciento para el resto del importe de las donaciones efectuadas durante el período impositivo en favor de cualquiera de las siguientes entidades:

1) La Generalitat y las Corporaciones Locales de la Comunitat Valenciana. A estos efectos, cuando la donación consista en dinero las cantidades recibidas quedarán afectas en el presupuesto del donatario a la financiación de programas de gasto que tengan por objeto la defensa y conservación del medio ambiente. De conformidad con ello, en el estado de gastos del presupuesto de cada ejercicio se consignará crédito en dichos programas por un importe como mínimo igual al de las donaciones percibidas durante el ejercicio inmediatamente anterior.

2) Las entidades públicas dependientes de cualquiera de las Administraciones Territoriales citadas en el número 1) anterior cuyo objeto social sea la defensa y conservación del medio ambiente. Las cantidades recibidas por estas entidades quedarán sometidas a las mismas reglas de afectación recogidas en el citado número 1.

3) Las entidades sin fines lucrativos reguladas en los apartados *a* y *b* del artículo 2 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, siempre que su fin exclusivo sea la defensa del medio ambiente y se hallen inscritas en los correspondientes registros de la Comunitat Valenciana.

q) Por donaciones relativas al patrimonio cultural valenciano el 20 por ciento para los primeros 250 euros

y el 25 por ciento para el resto del valor de:

1) Las donaciones puras y simples efectuadas durante el período impositivo de bienes que, formando parte del patrimonio cultural valenciano, se hallen inscritos en el inventario general del citado patrimonio, de acuerdo con la normativa legal autonómica vigente, siempre que se realicen a favor de cualquiera de las entidades contempladas en el apartado *a*, siempre que estas entidades persigan fines de interés cultural, b, c, d, e y f del apartado primero del artículo 3 de la Ley 20/2018, de 25 de julio, del mecenazgo cultural, científico y deportivo no profesional en la Comunitat Valenciana y de las objetivamente comparables del apartado 2 del mencionado artículo.

2) Las cantidades dinerarias donadas a cualquiera de las entidades a las que se refiere el número 1 anterior para la conservación, reparación y restauración de los bienes que, formando parte del patrimonio cultural valenciano, se hallen inscritos en su inventario general, siempre que se trate de donaciones para la financiación de programas de gasto o actuaciones que tengan por objeto la conservación, reparación y restauración de los mencionados bienes. A estos efectos, cuando la persona donataria sea la Generalitat o una de sus entidades públicas de carácter cultural, el importe recibido en cada ejercicio quedará afecto, como crédito mínimo, al programa de gastos de los presupuestos del ejercicio inmediatamente posterior que tengan por objeto la conservación, reparación y restauración de obras de arte y, en general, de bienes con valor histórico, artístico y cultural.

3) Las cantidades dinerarias destinadas por las personas titulares de bienes pertenecientes al patrimonio cultural valenciano, inscritos en el inventario general del mismo, a la conservación, reparación y restauración de los citados bienes.

r) Por donaciones destinadas al fomento del valenciano: el 20 por ciento para los primeros 250 euros y el 25 por ciento para el resto del importe de las donaciones de importes dinerarios efectuadas durante el periodo impositivo en favor de las siguientes entidades:

1) La Generalitat, los organismos públicos y el sector público instrumental de la Generalitat.

2) Las entidades locales de la Comunitat Valenciana, sus organismos públicos, fundaciones y consorcios de ellas dependientes.

3) Las universidades públicas y privadas establecidas en la Comunitat Valenciana.

4) Los centros superiores de enseñanzas artísticas de la Comunitat Valenciana.

5) Las entidades inscritas el último día del periodo impositivo en el Censo de entidades de fomento del valenciano.

A estos efectos, cuando la persona donataria sea la Generalitat o una de sus entidades públicas, el importe recibido en cada ejercicio quedará afecto, como crédito mínimo, a programas de gasto de los presupuestos del ejercicio inmediatamente posterior que tengan por objeto el fomento de la lengua valenciana.

s) Por donaciones o cesiones de uso o comodatos para otros fines de carácter cultural, científico o deportivo no profesional:

1) Se establece una deducción del 25 por ciento de las cuantías en que se valoren las donaciones o los préstamos de uso o comodato efectuadas a proyectos o actividades culturales, científicas o deportivas no profesionales declarados o considerados de interés social, distintas a las descritas en las letras q) y r), realizadas a favor de las personas y entidades beneficiarias del artículo 3 de la Ley 20/2018, de 25 de julio, del mecenazgo cultural, científico y deportivo no profesional en la Comunitat Valenciana.

No obstante, en el caso de que el contribuyente se aplique la deducción prevista en la letra a) del apartado 3 del artículo 68 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, los primeros 250 euros del valor de la donación disfrutarán de una deducción del 20 por ciento.

2) La base de las deducciones por donaciones realizadas será:

a) En las donaciones dinerarias, su importe.

b) En las donaciones de bienes o derechos, el valor contable que tuviesen en el momento de la transmisión y, en su defecto, el valor determinado conforme a las normas del impuesto sobre el patrimonio.

c) En la constitución de un derecho real de usufructo sobre bienes inmuebles, el importe anual que resulte de aplicar, en cada uno de los períodos impositivos de duración del usufructo, el 4 por ciento del valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo.

d) En la constitución de un derecho real de usufructo sobre valores, el importe anual de los dividendos o intereses percibidos por la persona usufructuaria en cada uno de los períodos impositivos de duración del usufructo.

e) En la constitución de un derecho real de usufructo sobre bienes y derechos, el importe anual resultante de aplicar el interés legal del dinero de cada ejercicio al valor del usufructo determinado en el momento de su constitución conforme a las normas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

f) En las donaciones de bienes de interés cultural, bienes inventariados no declarados de interés cultural, bienes de relevancia local o de obras de arte de calidad garantizada, la valoración efectuada por la Junta de Valoración de Bienes del Patrimonio Cultural Valenciano. En el caso de los bienes culturales que no formen parte del patrimonio cultural valenciano, la junta valorará, asimismo, la suficiencia de la calidad de la obra.

3) El valor determinado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, tendrá como límite máximo el valor normal en el mercado del bien o derecho transmitido en el momento de su transmisión.

4) La base de las deducciones por préstamos de uso o comodato será el importe anual que resulte de aplicar, en cada uno de los periodos impositivos de duración del préstamo, el 4 % a la valoración del bien efectuada por la Junta de Valoración de Bienes del Patrimonio Cultural Valenciano, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo.

En el caso de que se trate de préstamos de uso o de comodato de locales para la realización de proyectos o actividades, se aplicará el 4 % por ciento del valor catastral, proporcionalmente al número de días que corresponda de cada período impositivo.

t) Por contribuyentes con dos o más descendientes: el 10 % del importe de la cuota íntegra autonómica, en tributación individual o conjunta, una vez deducidas de la misma las minoraciones para determinar la cuota líquida autonómica, excluida la presente deducción, a las que se refiere la normativa estatal reguladora del impuesto.

Serán requisitos para la aplicación de esta deducción los siguientes:

1) Que los descendientes generen a favor del contribuyente el derecho a la aplicación del correspondiente mínimo por descendientes establecido por la normativa estatal reguladora del impuesto.

2) Que la suma de las siguientes bases imponibles no sea superior a 30.000 euros:

a) Las de los contribuyentes que tengan derecho, por los mismos descendientes, a la aplicación del mínimo por descendientes.

b) Las de los propios descendientes que dan derecho al citado mínimo.

c) Las de todos los miembros de la unidad familiar que tributen conjuntamente con el contribuyente y que no se encuentren incluidos en las dos letras anteriores.

u) Deducción por el incremento de los costes de la financiación ajena en la inversión de la vivienda habitual.

Los contribuyentes que satisfagan sumas en concepto de intereses derivados de un préstamo constituido para la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, o para la adecuación de esta por razón de discapacidad, podrán deducirse el 50 % de la diferencia positiva entre las cantidades abonadas durante el periodo impositivo y las satisfechas durante el año anterior, siempre que no hubieran aplicado la deducción estatal por inversión en vivienda habitual, con el límite de 100 euros.

En el supuesto de que el préstamo hubiera sido constituido durante el año natural anterior al periodo impositivo, los intereses satisfechos durante ese año se restarán del resultado de prorratear el importe de los intereses satisfechos durante el periodo impositivo por el cociente derivado de dividir entre 360 el número de días transcurridos desde el día siguiente a la fecha de la concesión del préstamo y el último día de año de concesión, sin que pueda resultar de este cálculo un importe superior a los efectivamente satisfechos en este ejercicio.

La suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no deberá ser superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

A los efectos de la presente deducción, se estará a los conceptos de vivienda habitual y de adquisición, rehabilitación y adecuación por razón de discapacidad de la vivienda habitual recogidos en la normativa estatal reguladora del impuesto.

v) Por cantidades destinadas a la adquisición de material escolar: 110 euros por hijo o hija o persona acogida o con delegación de guarda con fines de adopción que, a la fecha del devengo del impuesto, se encuentre escolarizada en educación primaria, educación secundaria obligatoria o en unidades de educación especial en un centro público o privado concertado.

Serán requisitos para el disfrute de esta deducción los siguientes:

1. Que las personas que den derecho a la aplicación de la deducción den derecho, a su vez, a la aplicación del correspondiente mínimo por descendientes establecido por la normativa estatal reguladora del impuesto.

2. Que el contribuyente se encuentre en situación de desempleo e inscrito como demandante de empleo en un servicio público de empleo.

Cuando los padres, acogedores o guardadores vivan juntos esta circunstancia podrá cumplirse por su pareja.

3. Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

Cuando dos contribuyentes declarantes tengan derecho a la aplicación de esta deducción, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

El importe de esta deducción se prorrateará por el número de días del periodo impositivo en los que se cumpla el requisito del anterior apartado 2 y, en el caso de acogimiento o delegación de guarda, el número de días efectivos que se haya mantenido dicha situación. A estos efectos, cuando los acogedores o guardadores que vivan juntos cumplan dicho requisito, se tendrá en cuenta la suma de los días de ambos, con el límite del periodo impositivo.

w) Deducción por obras de conservación o mejora de la calidad, sostenibilidad y accesibilidad en la vivienda habitual, efectuadas en el período.

Los contribuyentes cuya suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro del artículo cuarto de esta ley, podrán deducirse por las obras realizadas durante el ejercicio en la vivienda habitual de la que sean propietarios o titulares de un derecho real de uso y disfrute, o en el edificio en la que esta se encuentre, siempre que tengan por objeto su conservación o la mejora de la calidad, sostenibilidad y accesibilidad, en los términos previstos por los planes estatales de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas que estén vigentes a fecha de devengo y, además, den cumplimiento a lo dispuesto en la normativa autonómica en materia de accesibilidad, rehabilitación, diseño y calidad en la vivienda.

El importe de la deducción ascenderá al 20 por ciento de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por las obras realizadas. El importe de la deducción ascenderá hasta un 50 por ciento de las cantidades satisfechas en el mismo período impositivo por las obras realizadas dirigidas a mejorar la accesibilidad de personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 %.

No darán derecho a practicar esta deducción:

a) Las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos, excepto si se trata de obras dirigidas a mejorar la accesibilidad de personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 %.

b) Las inversiones para el aprovechamiento de fuentes de energía renovables en la vivienda habitual a las que resulte de aplicación la deducción prevista en la letra o del apartado uno del artículo cuarto de esta ley.

c) La parte de la inversión financiada con subvenciones públicas.

Será requisito para la aplicación de esta deducción la identificación, mediante su número de identificación fiscal, de las personas o entidades que realicen materialmente las obras.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. En ningún caso darán derecho a practicar estas deducciones las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.500 euros.

Cuando concurran varios contribuyentes declarantes con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, la base máxima anual de deducción se ponderará para cada uno de ellos en función de su porcentaje de titularidad en el inmueble.

x) Deducción por cantidades destinadas a abonos culturales.

Los contribuyentes con rentas inferiores a 50.000 € podrán deducirse el 21 % de las cantidades satisfechas por la adquisición de abonos culturales de empresas o instituciones adheridas al convenio específico suscrito con Culturarts Generalitat sobre el Abono Cultural Valenciano. A estos efectos, se entenderá por renta del contribuyente que adquiera los abonos culturales la suma de su base liquidable general y de su base liquidable del ahorro. La base máxima de la deducción a estos efectos será de 165 € por periodo impositivo.

y) El 10 % de las cantidades destinadas por el contribuyente durante el periodo impositivo a la adquisición de vehículos nuevos pertenecientes a las categorías incluidas en la Orden 5/2020, de 8 de junio, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, por la cual se aprueban las bases reguladoras para el otorgamiento de subvenciones para la adquisición o electrificación de bicicletas urbanas y vehículos eléctricos de movilidad personal siempre que la suma de su base liquidable general y de su base liquidable del ahorro no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

La base máxima de la deducción estará constituida por el importe máximo subvencionable para cada tipo de vehículo, de acuerdo con la mencionada Orden 5/2020, de 8 de junio, incrementado en un 10 %, del que se excluirá la parte de la adquisición financiada con subvenciones o ayudas públicas.

Por periodo impositivo cada contribuyente podrá deducirse las cantidades destinadas a la adquisición de un único vehículo.

z) 1. Los contribuyentes podrán deducir en la cuota íntegra autonómica, y con límite de 6.600 euros, el 30 % de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la suscripción y desembolso de acciones o participaciones sociales como consecuencia de acuerdos de constitución o de ampliación de capital de sociedades anónimas, de responsabilidad limitada y sociedades laborales o de aportaciones voluntarias u obligatorias efectuadas por los socios a las sociedades cooperativas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) No ha de tratarse de acciones o participaciones en una entidad a través de la cual se ejerza la misma actividad que se venía ejerciendo anteriormente mediante otra titularidad.

b) La entidad en la cual hay que materializar la inversión tiene que cumplir los siguientes requisitos:

1. Tener el domicilio social y fiscal en la Comunitat Valenciana y mantenerlo durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

2. Ejercer una actividad económica durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación. A tal efecto, no ha de tener por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.8.º Dos.a de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

3. Tiene que contar, como mínimo, con una persona ocupada con contrato laboral y a jornada completa, dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social durante los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

4. En caso de que la inversión se hubiera realizado mediante una ampliación de capital o de nuevas aportaciones, la sociedad debe haber sido constituida en los cinco años anteriores a la fecha de esta ampliación, o en los siete años siguientes a dicha constitución en el caso de las empresas emergentes de biotecnología, energía, industriales y otros sectores estratégicos o que hayan desarrollado tecnología propia, diseñada íntegramente en España, a las que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 28/2022, de 21 de diciembre, de fomento del ecosistema de las empresas emergentes, siempre que, además, durante los veinticuatro meses siguientes a la fecha del inicio del periodo impositivo del impuesto sobre sociedades en que se hubiera realizado la inversión, su plantilla media se incremente, al menos, en una persona respecto a la plantilla media existente los doce meses anteriores y que este incremento se mantuviera durante un periodo adicional otros veinticuatro meses.

Para el cálculo de la plantilla media total de la empresa y de su incremento, se tomarán las personas empleadas, en los términos en que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación con la jornada completa.

Los requisitos contenidos en los números 3 y 4 no serán exigibles para las sociedades laborales ni para las sociedades cooperativas de trabajo asociado.

c) Las operaciones en que sea aplicable la deducción tienen que formalizarse en escritura pública, en la cual tiene que especificarse la identidad de los inversores y el importe de la inversión respectiva. No obstante, en el caso de las sociedades cooperativas y excepto en los supuestos de constitución, no será necesaria la formalización en escritura pública, debiéndose justificar la suscripción y desembolso de las aportaciones obligatorias o voluntarias al capital social realizadas por las personas socias mediante una certificación firmada por quien ostente la secretaría de la cooperativa, con el visto bueno de la presidencia de la misma y con las firmas legitimadas notarialmente. No será necesaria la legitimación en el caso de que la certificación sea firmada digitalmente mediante un servicio de confianza cualificado de los previstos en el Reglamento (UE) 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior. Cuando se hayan efectuado por la misma persona socia varias suscripciones o desembolsos durante el ejercicio, será suficiente con que se expida una única certificación, en la que consten todas las fechas de suscripción y desembolso.

d) Las participaciones adquiridas tienen que mantenerse en el patrimonio del contribuyente durante un periodo mínimo de los tres años siguientes a la constitución o ampliación.

2. La deducción regulada en el número 1 podrá incrementarse en un 15 % adicional, con límite de 15.000 euros, cuando, además de cumplir los requisitos anteriores, las entidades receptoras de fondos cumplan alguna de las siguientes condiciones:

– Acrediten ser pequeñas y medianas empresas innovadoras a los efectos del Real decreto 475/2014, de 13 de junio, sobre bonificaciones en la cotización a la Seguridad Social del personal investigador, o estén participadas por universidades u organismos de investigación.
– Tengan su domicilio fiscal en algún municipio en riesgo de despoblamiento.
– Sean calificados como Empresas Emergentes de la Comunitat Valenciana.

3. En el supuesto de que el contribuyente carezca de cuota íntegra autonómica suficiente para aplicarse la totalidad o parte de la presente deducción en el periodo en que se genere el derecho a su aplicación, el importe no deducido podrá aplicarse en los tres períodos impositivos siguientes hasta agotar, en su caso, su importe total.

aa) Por residir habitualmente en un municipio en riesgo de despoblamiento: 330 euros.
El importe anterior se incrementará en 132, 198 o 264 euros en el caso de que el contribuyente tenga derecho a la aplicación del mínimo por descendientes establecido por la normativa estatal reguladora del impuesto por una, dos o tres o más personas, respectivamente. La aplicación de estos importes adicionales será incompatible, para el mismo descendiente o asimilado, con las deducciones establecidas en las letras a), b) y c) del presente apartado. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación del mínimo por descendientes por una misma persona estos importes adicionales se prorratearán entre ellos por partes iguales.
A estos efectos se estará al concepto de residencia habitual recogido en la normativa estatal reguladora del impuesto.

ab) Por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por mujeres con una edad comprendida entre 40 y 45 años en tratamientos de fertilidad realizados en clínicas o centros autorizados: 100 euros.
La suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente no será superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo.

ac) Por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo en gastos de la siguiente naturaleza:

1. Para el tratamiento y cuidado de las personas afectadas por enfermedades crónicas de alta complejidad y las denominadas “raras”, hasta 100 euros. En el supuesto de que se trate de una familia numerosa o monoparental, la deducción será de hasta 150 euros.
2. Destinados al tratamiento y cuidado de personas diagnosticadas de daño cerebral adquirido o de la enfermedad de alzhéimer, hasta 100 euros. En el supuesto de que se trate de una familia numerosa o monoparental, la deducción será de hasta 150 euros.
3. Derivados de la adquisición de productos, servicios y tratamientos vinculados a la salud bucodental de carácter no estético, el 30 % de los gastos generados. El importe máximo de la deducción será de 150 euros.
4. Relacionados con la atención a personas afectadas por cualquier patología relacionada con la salud mental, el 30 % de los gastos generados. El importe máximo de la deducción será de 150 euros.
5. Destinados a la adquisición de lentes graduadas, lentes graduadas con montura no premontadas, lentes de contacto y soluciones de mantenimiento, el 30 % de los gastos generados. El importe máximo de la deducción será de 100 euros.

Los anteriores conceptos serán compatibles entre sí.
El límite de deducción se establecerá por contribuyente y los desembolsos podrán ir destinados al tratamiento del contribuyente, su cónyuge y aquellas personas que den derecho a la aplicación de los mínimos familiares por descendientes y ascendientes. Cuando dos contribuyentes declarantes tengan derecho a la aplicación de esta deducción por el hecho de desembolsar los gastos relacionados con los tratamientos o cuidados recibidos por otras personas, la base de la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales.

No se integrarán en la base de la deducción las primas satisfechas por seguros médicos ni el importe de las prestaciones médicas que sean reintegrables por la seguridad social o las entidades que la sustituyan.

Tampoco se incluirán en la base de la deducción las cantidades satisfechas a asociaciones sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública que disfruten de la deducción por donativos y otras aportaciones reguladas en el apartado 3 del artículo 68 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio.

Serán requisitos para la aplicación de la deducción:

a) Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a 60.000 euros en tributación individual y a 78.000 euros en caso de tributación conjunta. Los límites de deducción se aplicarán a los contribuyentes cuya suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro sea inferior a 54.000 euros, en tributación individual, o inferior a 72.000 euros, en tributación conjunta.

Cuando la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente esté comprendida entre 54.000 y 60.000 euros, en tributación individual, o entre 72.000 y 78.000 euros, en tributación conjunta, el importe de los límites de deducción será el siguiente:

– En tributación individual, el resultado de multiplicar los límites de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente resultante de dividir por 6.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 54.000).

– En tributación conjunta, el resultado de multiplicar los límites de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente resultante de dividir por 6.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 72.000).

b) Que los servicios recibidos como consecuencia de tratamientos médicos sean prestados por establecimientos, centros, servicios o profesionales sanitarios inscritos en el Registro General de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios o en el Registro Estatal de Profesionales Sanitarios.

c) Que se puedan acreditar las adquisiciones de bienes o servicios mediante la correspondiente factura, la cual deberá indicar el concepto deducido y el justificante de pago por alguno de los medios previstos en la disposición adicional decimosexta de la presente ley. A los efectos de su revisión por la administración tributaria, deberán acompañarse los antecedentes anteriores de un informe emitido por un facultativo competente que permita inequívocamente su correcta clasificación en alguna de las categorías de gasto previstas para esta deducción.

ad) Por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo en gastos asociados a la práctica del deporte y actividades saludables: el 30 % con el límite de 150 euros de importe de la deducción.

Si el declarante es mayor de sesenta y cinco años o tiene una discapacidad igual o superior al 33 %, el porcentaje de deducción será del 50 % y el importe máximo de la deducción será de 150 euros.

Si el declarante es mayor de setenta y cinco años o tiene una discapacidad igual o superior al 65 %, el porcentaje de deducción será del 100 % y el importe máximo de la deducción será de 150 euros.

El límite de deducción se establecerá por contribuyente y los desembolsos podrán ir destinados a actividades desarrolladas por el contribuyente, su cónyuge y aquellas personas que den derecho a la aplicación de los mínimos familiares por descendientes y ascendientes.

Cuando dos contribuyentes declarantes tengan derecho a la aplicación de esta deducción por corresponder a gastos relacionados con otras personas, la base de la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales.

Serán requisitos para la aplicación de la deducción:

a) Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a 60.000 euros en tributación individual y a 78.000 euros en caso de tributación conjunta. El límite de deducción se aplicará a los contribuyentes cuya suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro sea inferior a 54.000 euros, en tributación individual, o inferior a 72.000 euros, en tributación conjunta.

Cuando la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente esté comprendida entre 54.000 y 60.000 euros, en tributación individual, o entre 72.000 y 78.000 euros, en tributación conjunta, el importe del límite de deducción será el siguiente:

– En tributación individual, el resultado de multiplicar el límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente resultante de dividir por 6.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 54.000).

– En tributación conjunta, el resultado de multiplicar el límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente resultante de dividir por 6.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 72.000).

b) Darán derecho a deducción las cantidades satisfechas en concepto de:

– Cuotas de pertenencia o adhesión satisfechas a gimnasios, clubes deportivos, federaciones deportivas, grupos de recreación deportiva, secciones deportivas o de recreación deportiva de otras entidades no deportivas, agrupaciones de recreación deportiva, asociaciones de federaciones y sociedades anónimas deportivas.

– Adquisición del equipamiento obligatorio para la práctica del deporte federado.

– Servicios personales de entrenamiento prestados por técnicos y entrenadores deportivos.

– Servicios personales prestados por traumatólogos, dietistas-nutricionistas, fisioterapeutas, podólogos o técnicos superiores en Dietética.

c) Que se puedan acreditar las adquisiciones de bienes o servicios mediante la correspondiente factura, y el justificante de pago por alguno de los medios previstos en la disposición adicional decimosexta de la presente ley.

ae) Por las cantidades satisfechas en el período impositivo para sufragar los siguientes gastos vinculados con el fomento y formación musicales, con el límite de 150 euros.

1.º Darán derecho a la práctica de la deducción:

a) Las tasas y cuotas satisfechas por enseñanzas de música a conservatorios y escuelas de Música, o de Música y Danza inscritos en el Registro de centros docentes de la Comunitat Valenciana, tanto públicos como privados.

b) Las cuotas satisfechas por las personas socias de sociedades musicales integradas en la Federación de Sociedades Musicales de la Comunitat Valenciana.

c) Los gastos vinculados a la formación y perfeccionamiento musicales, incluyendo másteres, cursos y seminarios, impartidos por centros oficiales de enseñanza.

d) La compra de instrumentos y partituras en el marco de las actividades de formación o divulgación de la música desarrolladas por los centros a los que se refieren las letras anteriores. No será deducible la parte de los gastos financiados con subvenciones públicas.

e) La compra de entradas para la asistencia a conciertos de música organizados por las entidades a que se refieren las letras a) y b) anteriores.

2.º La suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no debe superar 60.000 euros en tributación individual o 78.000 euros en caso de tributación conjunta. El límite de deducción se aplicará a los contribuyentes cuya suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro sea inferior a 54.000 euros en tributación individual, o inferior a 72.000 euros en tributación conjunta.

Cuando la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente esté comprendida entre 54.000 y 60.000 euros en tributación individual, o entre 72.000 y 78.000 euros en tributación conjunta, el importe del límite de deducción será el siguiente:

– En tributación individual, el resultado de multiplicar el límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente resultante de dividir por 6.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 54.000).

– En tributación conjunta, el resultado de multiplicar el límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente resultante de dividir por 6.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 72.000).

3.º El límite de deducción se establecerá por contribuyente, y los desembolsos podrán ir destinados a gastos realizados por el contribuyente, su cónyuge y aquellas personas que den derecho a la aplicación de los mínimos familiares por descendientes. Cuando dos contribuyentes declarantes tengan derecho a la aplicación de esta deducción por el hecho de desembolsar los gastos relacionados con la adquisición de bienes o servicios destinados a otras personas, la base de la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales.

4.º Las cantidades deberán haber sido abonadas por alguno de los medios previstos en la disposición adicional decimosexta de la presente ley.

Dos. La aplicación de las deducciones recogidas en las letras j, k, l, m y o del apartado uno precedente requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el periodo impositivo exceda del valor que arrojase su comprobación al comienzo del mismo en, al menos, la cuantía de las inversiones realizadas. A estos efectos, no se computarán los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el citado periodo impositivo por los bienes que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente. Asimismo, la base de las deducciones a las que se refieren los números 2 y 3 de la letra q, la letra r y la letra s del citado apartado uno no podrá superar el 30 por cien de la base liquidable del contribuyente.

Tres.

a) Para tener derecho a las deducciones contempladas en la letra p, en los números 1 y 2 de la letra q, en la letra r y en la letra s, todas ellas del apartado uno anterior, se deberá acreditar la efectividad de la donación efectuada, así como el valor de la misma, mediante certificación expedida por la persona o entidad donataria, que deberá contener, al menos, los siguientes extremos:

1) Nombre y apellidos o denominación social y número de identificación fiscal, tanto del donante como de la persona o entidad donataria.

2) Mención expresa de que la persona o entidad donataria se encuentra incluida entre los beneficiarios del mecenazgo cultural del artículo 3 de la ley de la Generalitat vigente, del mecenazgo cultural, científico y deportivo no profesional en la Comunitat Valenciana.

3) Fecha e importe de la donación cuando esta sea dineraria.

4) Fecha e importe de la valoración de la donación en el supuesto de donaciones no dinerarias.

5) Fecha, importe de la valoración y duración en el caso de la constitución de un derecho real de usufructo o de un préstamo de uso o comodato.

6) Destino que la persona o entidad beneficiaria dará a la donación recibida o al objeto del derecho real de usufructo o al recibido en préstamo de uso o comodato.

7) En el caso de donaciones no dinerarias, constitución de un derecho real de usufructo o préstamo de uso o comodato, documento público u otro documento que acredite la entrega del bien donado, la constitución del derecho de usufructo o del préstamo de uso o comodato.

8) En relación con las donaciones a que se refiere el número 1 de la letra q, se deberá indicar el número de identificación que en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano corresponda al bien donado.

Cuando se trate de donaciones cuyo beneficiario sea la Generalitat, sus organismos públicos, las fundaciones del sector público y los consorcios adscritos a la misma, a los que se refiere el párrafo segundo del número 2 de la letra q, se admitirá, en sustitución del certificado de la entidad donataria, certificación de la conselleria con competencia en materia tributaria.

En cualquier caso, la revocación de la donación determinará la obligación de ingresar las cuotas correspondientes a los beneficios disfrutados en el periodo impositivo en el que dicha revocación se produzca, más los intereses de demora que procedan, en la forma establecida por la normativa estatal reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

b) Para tener derecho a las deducciones sobre el préstamo de uso o comodato de bienes de interés cultural, de bienes inventariados no declarados de interés cultural, de bienes de relevancia local o de obras de arte de calidad garantizada, así como de locales para la realización de proyectos o actividades culturales, científicas o deportivas no profesionales declaradas o consideradas de interés social, se deberá acreditar mediante la certificación expedida por la persona o entidad comodataria, que deberá contener, al menos, los siguientes extremos:

1) Nombre y apellidos o denominación social y número de identificación fiscal tanto del comodante como del comodatario.
2) Mención expresa de que la persona o entidad comodataria se encuentra incluida entre los beneficiarios del mecenazgo cultural contemplados en el artículo 3 de la ley de la Generalitat vigente, del mecenazgo cultural, científico y deportivo no profesional en la Comunitat Valenciana.
3) Fecha en que se produjo la entrega del bien y plazo de duración del préstamo de uso o comodato.
4) Importe de la valoración del préstamo de uso o comodato.
5) Documento público u otro documento auténtico que acredite la constitución del préstamo o comodato.
6) Destino que la persona o entidad comodataria dará al bien objeto del préstamo de uso.

Cuatro. A los efectos de lo dispuesto en los subapartados 1 y 2 del párrafo primero de la letra a), en el párrafo primero de la letra b), en el párrafo primero de la letra c), en el párrafo primero de la letra d), cuando el contribuyente pertenezca a una familia numerosa o monoparental de categoría general; en el punto 2 del párrafo segundo de la letra e), en el punto 3 del párrafo segundo de la letra f), en el párrafo primero de la letra g), en el párrafo primero de la letra h), en el párrafo sexto de la letra i), en el segundo párrafo de las letras k) y l), en el punto 4.º del párrafo segundo de la letra n), en el punto 3.º del párrafo segundo de la letra ñ), el cuarto párrafo de la letra u, en el punto 3 del párrafo segundo de la letra v), en el párrafo segundo de la letra w), en el párrafo primero de la letra y) y en el párrafo segundo de la letra Ab del apartado uno del artículo cuarto de esta ley la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no podrá ser superior a los 30.000 euros, en tributación individual, o a 47.000 euros, en tributación conjunta.
A los efectos de lo dispuesto en el párrafo primero de la letra d del apartado uno del artículo cuarto de esta ley, cuando el contribuyente pertenezca a una familia numerosa o monoparental de categoría especial, la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no podrá ser superior a 35.000 euros, en tributación individual, o a 58.000 euros, en tributación conjunta.
Cinco. 1. En los supuestos a los que se refiere el párrafo primero del apartado cuatro de este artículo, los importes y límites de deducción se aplicarán a los contribuyentes cuya suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro sea inferior a 27.000 euros, en tributación individual, o inferior a 44.000 euros, en tributación conjunta.
Cuando la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente esté comprendida entre 27.000 y 30.000 euros, en tributación individual, o entre 44.000 y 47.000 euros, en tributación conjunta, los importes y límites de deducción serán los siguientes:

a) En tributación individual, el resultado de multiplicar el importe o límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente resultante de dividir por 3.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 27.000).
b) En tributación conjunta, el resultado de multiplicar el importe o límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente

resultante de dividir por 3.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 44.000).

2. En el supuesto al que se refiere el párrafo segundo del apartado cuatro de este artículo, el importe de deducción se aplicará a los contribuyentes cuya suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro sea inferior a 31.000 euros, en tributación individual, o inferior a 54.000 euros, en tributación conjunta.

Cuando la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del contribuyente esté comprendida entre 31.000 y 35.000 euros, en tributación individual, o entre 54.000 y 58.000 euros, en tributación conjunta, los importes y límites de deducción serán los siguientes:

a) En tributación individual, el resultado de multiplicar el importe o límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente resultante de dividir por 4.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 31.000).

b) En tributación conjunta, el resultado de multiplicar el importe o límite de deducción por un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 × (1 – el coeficiente resultante de dividir por 4.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 54.000).

Seis. A los efectos de esta ley, para que un municipio sea considerado en riesgo de despoblamiento deberá ser beneficiario del Fondo de Cooperación Municipal para la lucha contra el despoblamiento de los municipios de la Comunitat Valenciana en el ejercicio presupuestario en el que se produzca el devengo del impuesto, o en el anterior, por cumplir los requisitos establecidos en la Ley 5/2023, de 13 de abril, integral de medidas contra el despoblamiento y por la equidad territorial en la Comunitat Valenciana.

CAPÍTULO III

Tributación conjunta

[. . .]

TÍTULO II

Otros tributos cedidos

CAPÍTULO I

Impuesto sobre el Patrimonio

Artículo 8. *Mínimo exento.*

La base imponible de los sujetos pasivos por obligación personal del impuesto que residan habitualmente en la Comunitat Valenciana se reduce, en concepto de mínimo exento, en 2.000.000 euros.

Artículo 9. *Escala del impuesto.*

La base liquidable resultante de la aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior se graba a los tipos de la escala siguiente:

Base liquidable hasta euros	Cuota euros	Resto base liquidable hasta euros	Tipo aplicable porcentaje
0,00	0	167.129,45	0,25
167.129,45	417,82	167.123,43	0,37
334.252,88	1.036,18	334.246,87	0,62
668.499,75	3.108,51	668.499,76	1,12
1.336.999,51	10.595,71	1.336.999,50	1,62
2.673.999,01	32.255,10	2.673.999,02	2,12
5.347.998,03	88.943,88	5.347.998,03	2,62
10.695.996,06	229.061,43	En adelante	3,5

Artículo 9 bis. *Deducciones.*

Será de aplicación una deducción del 100 % de la parte de la cuota íntegra del impuesto que, de forma proporcional, corresponda al valor de las acciones o participaciones en Empresas Emergentes de la Comunitat Valenciana, así como al valor de los préstamos concedidos a favor de estas.

Las acciones deberán permanecer en el patrimonio de las personas contribuyentes durante un período mínimo de tres años.

En el caso de operaciones de financiación, el plazo de vencimiento del préstamo deberá ser igual o superior a tres años, y no podrá amortizarse más del 40 % anual del importe del principal.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Artículo 10. *Reducciones en transmisiones mortis causa.*

Para el cálculo de la base liquidable del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en las transmisiones mortis causa resultarán aplicables las siguientes reducciones:

1. Con el carácter de reducciones análogas a las aprobadas por el Estado con la misma finalidad:

a) La que corresponda de las incluidas en los grupos siguientes:

– Grupo I: adquisiciones por descendientes y adoptados menores de 21 años, 100.000 euros, más 8.000 euros por cada año menos de 21 que tenga el causahabiente, sin que la reducción pueda exceder de 156.000 euros.

– Grupo II: adquisiciones por descendientes y adoptados de 21 o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes, 100.000 euros.

b) En las adquisiciones por personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100, se aplicará una reducción de 120.000 euros, además de la que pudiera corresponder en función del grado de parentesco con el causante. En las adquisiciones por personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, o un grado de discapacidad intelectual o mental reconocido de manera permanente igual o superior al 33 por 100, la reducción antes citada será de 240.000 euros.

c) En las adquisiciones de la vivienda habitual del causante, se aplicará, con el límite de 150.000 euros para cada sujeto pasivo, una reducción del 95 por 100 del valor de dicha vivienda, siempre que los causahabientes sean el cónyuge, ascendientes o descendientes de aquel, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años de edad que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento, y que la adquisición se mantenga durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo.

d) En los casos en los que en la base imponible de una adquisición mortis causa a favor del cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes, o parientes colaterales hasta el cuarto grado del causante estuviese incluido el valor de una empresa individual o de un negocio profesional o el valor de derechos de usufructo sobre los mismos, o de derechos económicos derivados de la extinción de dicho usufructo, siempre que con motivo del fallecimiento se consolidara el pleno dominio, o se percibieran los derechos debidos a la finalización del usufructo en forma de participaciones en la empresa o negocio afectado, se aplicará en la base imponible una reducción del 99 por 100 del valor neto de los elementos patrimoniales afectos a la empresa o al negocio, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1.º) Que la actividad se ejerza por el causante de forma habitual, personal y directa.

2.º) Que dicha actividad constituya la mayor fuente de renta del causante, entendiendo por tal la que proporcione un importe superior de los rendimientos del trabajo o de las actividades económicas.

A tal efecto, no se tendrán en cuenta, siempre que se cumplan las condiciones en cada caso establecidas, todas aquellas remuneraciones que traigan causa de las participaciones del causante que disfruten de reducción en el impuesto.

Cuando un mismo causante ejerza dos o más actividades de forma habitual, personal y directa, la reducción alcanzará a todos los bienes y derechos afectos a las mismas, considerándose que su mayor fuente de renta a estos efectos viene determinada por el conjunto de los rendimientos de todas ellas.

3.º) Que durante los cinco años siguientes a la fecha del fallecimiento del causante el adquirente mantenga la adquisición, salvo que falleciera dentro de este plazo. Asimismo, el causahabiente no podrá realizar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

En el caso de no cumplirse el citado plazo, deberá abonarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora.

En el caso de que el causante se encontrara jubilado de la actividad de la empresa o negocio o en situación de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez reconocida en el momento del fallecimiento, los requisitos anteriores se habrán de cumplir por alguno de los adquirentes incluidos en el primer párrafo de la presente letra. Si, en el momento de la jubilación, el causante hubiera cumplido los 65 años, la reducción aplicable será la general del 99 por 100, siendo del 90 por 100 si, en aquel momento, el causante tuviera entre 60 y 64 años cumplidos.

También se aplicará la mencionada reducción respecto del valor neto de los bienes del causante afectos al desarrollo de la actividad empresarial o profesional del cónyuge sobreviviente, por la parte en que resulte adjudicatario de aquellos, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones. En tal caso, los requisitos a los que hacen referencia los ordinales anteriores se habrán de cumplir en el cónyuge adjudicatario. En el caso de no cumplirse, deberá abonarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora.

e) En los casos en los que en la base imponible de una adquisición mortis causa a favor del cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes, o parientes colaterales hasta el cuarto grado del causante estuviese incluido el valor de participaciones en entidades, o el valor de derechos de usufructo sobre las mismas, o de derechos económicos derivados de la extinción de dicho usufructo, siempre que con motivo del fallecimiento se consolidara el pleno dominio, o se percibieran los derechos debidos a la finalización del usufructo en forma de participaciones en la entidad afectada, se aplicará en la base imponible una reducción del 99 por 100 del valor de las participaciones, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1.º) Que la entidad, sea o no societaria, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 4. Ocho.Dos.a de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio.

2.º) Que la participación del causante en el capital de la entidad sea al menos del 5 por 100 computado de forma individual, o del 20 por 100 conjuntamente con su cónyuge, ascendientes o adoptantes, descendientes o adoptados, o colaterales hasta el cuarto grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.

3.º) Que el causante o, en el caso de participación conjunta, alguna de las personas del grupo familiar a que se refiere el ordinal anterior ejerzan efectivamente funciones de dirección en la entidad.

4.º) Que la retribución que se perciba por las funciones de dirección suponga la mayor fuente de renta, entendiendo por tal la que proporcione un importe superior de los rendimientos del trabajo o de las actividades económicas.

A tales efectos, no se tendrán en cuenta los rendimientos de las actividades económicas cuyos bienes y derechos afectos disfruten de reducción en el impuesto. Cuando un mismo causante sea directamente titular de participaciones en varias entidades, y en ellas concurran los requisitos 1.º, 2.º y 3.º, el cálculo de su mayor fuente de renta se efectuará de

forma separada para cada una de dichas entidades, no incluyéndose los rendimientos derivados de las funciones de dirección en las otras entidades.

5.º) Que el adquirente mantenga la adquisición durante los cinco años siguientes a la fecha del fallecimiento del causante, salvo que falleciera dentro de este plazo. Asimismo, el adquirente no podrá realizar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia patrimonial de las participaciones, deberá abonarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los intereses de demora.

En el caso de participación individual, si el causante se encontrara jubilado o en situación de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez reconocida en el momento del fallecimiento, los requisitos anteriores se habrán de cumplir por alguno de los adquirentes incluidos en el primer párrafo de la presente letra. Si, en el momento de la jubilación, el causante hubiera cumplido los 65 años, la reducción aplicable será la general del 99 por 100, siendo del 90 por 100 si, en aquel momento, el causante tuviera entre 60 y 64 años cumplidos.

El importe de la reducción solo alcanzará al valor de las participaciones en la parte que corresponda a la proporción existente entre los activos necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional, minorados en el importe de las deudas derivadas de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad, aplicándose estas mismas reglas en la valoración de las participaciones de entidades participadas para determinar el valor de las de su entidad tenedora.

2. Por circunstancias propias de la Comunitat Valenciana, y sin perjuicio de la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 20.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y de las demás reducciones reguladas en las leyes especiales:

a) En el supuesto de transmisión de una empresa individual agrícola a favor del cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes, o parientes colaterales hasta el cuarto grado del causante, la base imponible del impuesto se reducirá en el 99 por 100 del valor neto de los elementos patrimoniales afectos a la empresa transmitida, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

1.º) Que la actividad no constituya la principal fuente de renta del causante;

2.º) Que el causante haya ejercido dicha actividad de forma habitual, personal y directa;

3.º) Que la empresa, por esta vía adquirida, se mantenga en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que aquel fallezca, a su vez, dentro de dicho plazo. En caso de no cumplirse este requisito, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como sus intereses de demora.

En el caso de que el causante se encontrara jubilado de la actividad empresarial agrícola o en situación de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez reconocida en el momento del fallecimiento, dicha actividad deberá haberse ejercido de forma habitual, personal y directa por alguno de los adquirentes de la empresa incluidos en el primer párrafo de la presente letra. Si, en el momento de la jubilación, el causante hubiera cumplido los 65 años, la reducción aplicable será la general del 99 por 100, siendo del 90 por 100 si, en aquel momento, el causante tuviera entre 60 y 64 años cumplidos.

También se aplicará la mencionada reducción respecto del valor neto de los bienes del causante afectos al desarrollo de la actividad empresarial agrícola del cónyuge sobreviviente, por la parte en que resulte adjudicatario de aquellos con sujeción a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones. En tal caso, los requisitos a los que hacen referencia los ordinales 1.º a 3.º se habrán de cumplir por el cónyuge adjudicatario.

b) En los supuestos de transmisiones de bienes del patrimonio cultural valenciano resultará aplicable una reducción para aquéllos inscritos en el Registro general de bienes de interés cultural, en el Inventario general del patrimonio cultural valenciano, o que antes de finalizar el plazo para presentar la declaración por este impuesto se inscriban en cualquiera

de estos registros, siempre que sean cedidos para su exposición en las siguientes condiciones:

1.º) Que la cesión se efectúe a favor de la Generalitat y las entidades locales de la Comunitat Valenciana; los entes del sector público de la Generalitat y de las entidades locales; las universidades públicas, los centros superiores de enseñanzas artísticas públicos y los centros de investigación de la Comunitat Valenciana, y las entidades sin fines lucrativos reguladas en los apartados a y b del artículo 2 de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, siempre que persigan fines de naturaleza exclusivamente cultural y se hallen inscritas en los correspondientes registros de la Comunitat Valenciana.

2.º) Que la cesión se efectúe gratuitamente.

3.º) Que el bien se destine a los fines culturales propios de la entidad donataria.

La reducción será, en función del periodo de cesión del bien, del siguiente porcentaje del valor del mismo:

– Del 95 por 100, para cesiones de más de 20 años.
– Del 75 por 100, para cesiones de más de 10 años.
– Del 50 por 100, para cesiones de más de 5 años.

Artículo 10 bis. *Reducciones en transmisiones inter vivos.*

Para el cálculo de la base liquidable del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en las transmisiones inter vivos resultarán aplicables las siguientes reducciones:

1. Con el carácter de reducciones análogas a las aprobadas por el Estado con la misma finalidad:

a) En los casos de transmisiones de una empresa individual o de un negocio profesional a favor del cónyuge, descendientes o adoptados o, cuando no existan descendientes o adoptados, a favor del cónyuge, ascendientes, adoptantes, o parientes colaterales hasta el cuarto grado del donante, se aplicará a la base imponible una reducción del 99 por 100 del valor neto de los elementos patrimoniales afectos a la empresa o al negocio, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1.º) Que la actividad se ejerza por el donante de forma habitual, personal y directa.

2.º) Que dicha actividad constituya la mayor fuente de renta del donante, entendiendo por tal la que proporcione un importe superior de los rendimientos del trabajo o de las actividades económicas.

A tal efecto, no se tendrán en cuenta, siempre que se cumplan las condiciones en cada caso establecidas, todas aquellas remuneraciones que traigan causa de las participaciones del donante que disfruten de reducción en el impuesto.

Cuando un mismo donante ejerza dos o más actividades de forma habitual, personal y directa, la reducción alcanzará a todos los bienes y derechos afectos a las mismas, considerándose que su mayor fuente de renta a estos efectos viene determinada por el conjunto de los rendimientos de todas ellas.

3.º) Que durante los cinco años siguientes a la fecha de la donación, el donatario mantenga en actividad los elementos patrimoniales afectos a la empresa o al negocio adquiridos, salvo que falleciera dentro de este plazo. Asimismo, el donatario no podrá realizar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

En el caso de no cumplirse el citado plazo, deberá abonarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora.

En el caso de que el donante se encontrara jubilado de la actividad de la empresa o negocio o en situación de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez reconocida en el momento de la donación, los requisitos anteriores se habrán de cumplir por alguno de los donatarios incluidos en el primer párrafo de la presente letra. Si, en el momento de la jubilación, el donante hubiera cumplido los 65 años, la reducción aplicable será la general del

99 por 100, siendo del 90 por 100 si, en aquel momento, el donante tuviera entre 60 y 64 años cumplidos.

b) En los casos de transmisiones de participaciones en entidades a favor del cónyuge, descendientes o adoptados o, cuando no existan descendientes o adoptados, a favor del cónyuge, ascendientes, adoptantes, o parientes colaterales hasta el cuarto grado del donante, se aplicará a la base imponible una reducción del 99 por 100 del valor de las participaciones, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1.º) Que la entidad, sea o no societaria, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.Ocho.Dos.a de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio.

2.º) Que la participación del donante en el capital de la entidad sea al menos del 5 por 100 computado de forma individual, o del 20 por 100 conjuntamente con su cónyuge, ascendientes o adoptantes, descendientes o adoptados, o colaterales hasta el cuarto grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.

3.º) Que el donante o, en el caso de participación conjunta, alguna de las personas del grupo familiar a que se refiere el ordinal anterior, ejerzan efectivamente funciones de dirección en la entidad.

4.º) Que la retribución que perciba por ello suponga la mayor fuente de renta, entendiendo por tal la que proporcione un importe superior de los rendimientos del trabajo o de las actividades económicas.

A tales efectos, no se tendrán en cuenta los rendimientos de las actividades económicas cuyos bienes y derechos afectos disfruten de reducción en el impuesto, y, cuando un mismo donante sea directamente titular de participaciones en varias entidades, y en ellas concurran los requisitos 1.º, 2.º y 3.º, el cálculo de la mayor fuente de renta del mismo se efectuará de forma separada para cada una de dichas entidades, no incluyéndose los rendimientos derivados de las funciones de dirección en las otras entidades.

5.º) Que el donatario mantenga las participaciones durante los cinco años siguientes a la fecha de la donación, salvo que falleciera dentro de este plazo. Asimismo, el donatario no podrá realizar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia patrimonial de las participaciones, deberá abonarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los intereses de demora.

En el caso de participación individual, si el donante se encontrara jubilado o en situación de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez reconocida en el momento de la donación, los requisitos anteriores se habrán de cumplir por alguno de los donatarios incluidos en el primer párrafo de la presente letra. Si, en el momento de la jubilación, el donante hubiera cumplido los 65 años, la reducción aplicable será la general del 99 por 100, siendo del 90 por 100 si, en aquel momento, el donante tuviera entre 60 y 64 años cumplidos.

El importe de la reducción solo alcanzará al valor de las participaciones, en la parte que corresponda a la proporción existente entre los activos necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional, minorados en el importe de las deudas derivadas de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad, aplicándose estas mismas reglas en la valoración de las participaciones de entidades participadas para determinar el valor de las de su entidad tenedora.

2. Por circunstancias propias de la Comunitat Valenciana, y sin perjuicio de la aplicación de la reducción prevista en el apartado 7 del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, y de las demás reducciones reguladas en las leyes especiales:

a) La que corresponda de las siguientes:

– Adquisiciones por hijos o adoptados menores de 21 años: 100.000 euros, más 8.000 euros por cada año menos de 21 que tenga el donatario, sin que la reducción pueda exceder de 156.000 euros.

– Adquisiciones por hijos o adoptados de 21 o más años, por el cónyuge, padres o adoptantes: 100.000 euros.

– Adquisiciones por nietos menores de 21 años: 100.000 euros, más 8.000 euros por cada año menos de 21 que tenga el nieto, sin que, en este último caso, la reducción pueda exceder de 156.000 euros.

– Adquisiciones por nietos de 21 o más años: 100.000 euros.

– Adquisiciones por abuelos: 100.000 euros.

A los efectos de los citados límites de reducción, se tendrá en cuenta la totalidad de las adquisiciones lucrativas inter vivos provenientes del mismo donante efectuadas en los cinco años inmediatamente anteriores al momento del devengo.

b) En las adquisiciones por personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100; o un grado de discapacidad intelectual o mental reconocido de manera permanente igual o superior al 33 por 100, se aplicará una reducción a la base imponible de 240.000 euros.

Cuando la adquisición se efectúe por personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100, que sean el cónyuge, padres, adoptantes, hijos o adoptados, nietos y abuelos del donante, se aplicará una reducción de 120.000 euros.

A los efectos de los citados límites de reducción, se tendrá en cuenta la totalidad de las transmisiones lucrativas inter vivos realizadas en favor del mismo donatario en los últimos cinco años inmediatamente anteriores a la fecha del devengo.

En ambos casos, la aplicación de estas reducciones resultará compatible con la de las que pudieran corresponder en virtud de lo dispuesto en la letra a de este apartado.

Para la aplicación de las reducciones contenidas en las letras a y b de este apartado se exigirá, además, que la adquisición se efectúe en documento público, o que se formalice de este modo dentro del plazo de declaración del impuesto.

No obstante, en las donaciones dinerarias o de medios de transporte inscritos o matriculados en el Registro Nacional de Vehículos de la Dirección General de Tráfico, destinados exclusivamente a uso particular, cuando el valor de lo donado, en la misma o distintas entregas entre el mismo donante y donatario realizadas dentro de los tres años anteriores a la fecha de devengo, no exceda de 4.000 euros o su valor en divisas equivalente, y siempre que la validez o eficacia del negocio jurídico no exija lo contrario, podrá suplirse el instrumento público mediante la aportación de documentos firmados digitalmente a través de un servicio de confianza cualificado de los previstos en el Reglamento (UE) 910/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior.

En todo caso, cuando los bienes donados consistan en metálico o en cualquiera de los contemplados en el artículo 12 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, la reducción solo resultará aplicable cuando el origen de los fondos esté debidamente justificado, siempre que, además, en el documento en el que se formalice la operación se haya manifestado el origen de dichos fondos y se identifiquen los medios efectivos en virtud de los cuales se produzca la entrega de lo donado.

c) En el supuesto de transmisión de una empresa individual agrícola a favor del cónyuge, descendientes o adoptados o, cuando no existan descendientes o adoptados, a favor del cónyuge, ascendientes, adoptantes, o parientes colaterales hasta el cuarto grado del donante, la base imponible del impuesto se reducirá en el 99 por 100 del valor neto de los elementos patrimoniales afectos a la empresa transmitida, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

1.º) Que la actividad no constituya la principal fuente de renta del donante;

2.º) Que el donante haya ejercido dicha actividad de forma habitual, personal y directa;

3.º) Que la empresa, por esta vía adquirida, se mantenga en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes a la donación, salvo que aquel fallezca dentro de dicho plazo. En caso de no cumplirse este requisito, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como sus intereses de demora.

En el caso de que el donante se encontrara jubilado de la actividad empresarial agrícola o en situación de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez reconocida en el momento de la donación, dicha actividad deberá haberse ejercido de forma habitual, personal y directa por cualquiera de los donatarios incluidos en el primer párrafo de la presente letra. Si, en el momento de la jubilación, el donante hubiera cumplido los 65 años, la reducción aplicable será la general del 99 por 100, siendo del 90 por 100 si, en aquel momento, el donante tuviera entre 60 y 64 años cumplidos.

d) En las transmisiones de importes dinerarios destinadas al desarrollo de una actividad empresarial o profesional, con fondos propios inferiores a 300.000 euros, en el ámbito de la cinematografía, las artes escénicas, la música, la pintura y otras artes visuales o audiovisuales, la edición, la investigación o en el ámbito social, la base imponible del impuesto tendrá una reducción de hasta 1.000 euros. A los efectos del citado límite de reducción, se tendrá en cuenta la totalidad de las adquisiciones dinerarias lucrativas provenientes del mismo donante efectuadas en los tres años inmediatamente anteriores al momento del devengo.

La aplicación de esta reducción es compatible con la de las previstas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

e) En el supuesto de donaciones de dinero realizadas a favor de mujeres víctimas de violencia de género con la finalidad de adquirir una vivienda habitual situada en la Comunitat Valenciana se aplicará una reducción sobre el importe donado del 95 por 100 siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

– La base máxima de la reducción no podrá superar los 60.000 euros por contribuyente, sea en una donación o en donaciones sucesivas.

– Deberá adquirirse la vivienda en los 12 meses siguientes a la donación. En caso de haber varias donaciones, el plazo se computará desde la fecha de la primera donación. La reducción no se aplicará a donaciones de dinero posteriores a la compra de la vivienda, salvo en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena, siempre que se acredite que el importe del dinero donado se ha destinado en el mismo plazo de un año al pago del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito.

– La donataria no podrá ser titular de otra vivienda, salvo que sea la que compartía con la persona agresora.

– La donación deberá formalizarse en escritura pública en la que se exprese la voluntad de que el dinero donado se destine a la adquisición de la vivienda o, en su caso, al pago del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito.

No obstante, cuando el valor de lo donado, en la misma o distintas entregas entre el mismo donante y donatario realizadas dentro de los tres años anteriores a la fecha de devengo, no exceda de 4.000 euros o su valor en divisas equivalente, y siempre que la validez o eficacia del negocio jurídico no exija lo contrario, podrá suplirse el instrumento público mediante la aportación de documentos firmados digitalmente a través de un servicio de confianza cualificado de los previstos en el Reglamento (UE) 910/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior.

La reducción solo resultará aplicable cuando el origen de los fondos esté debidamente justificado, siempre que, además, en el documento en el que se formalice la operación se haya manifestado su origen y se identifiquen los medios efectivos en virtud de los cuales se produzca la entrega de lo donado.

La acreditación de la situación de violencia de género se hará según lo dispuesto en la Ley 7/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat, Integral contra la violencia sobre la mujer en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

[. . .]

CAPÍTULO III

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Artículo 13. *Transmisiones patrimoniales onerosas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1.a de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, los tipos de gravamen de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados serán los siguientes:

Uno. El 9 % en las adquisiciones de inmuebles, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, excepto que sea aplicable alguno de los tipos previstos en los apartados siguientes.

No obstante, cuando el valor de los bienes inmuebles transmitidos o del derecho que se constituya o ceda sobre los mismos sea superior a un millón de euros, el tipo aplicable será el 11 %.

Dos. El 8 % en los siguientes casos:

1) En la adquisición de viviendas de protección oficial de régimen general, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las referidas viviendas, salvo los derechos reales de garantía, cuyo valor exceda de los 180.000 euros, siempre que tales viviendas constituyan o vayan a constituir la primera vivienda habitual del adquirente o cesionario.

2) En la adquisición de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de treinta y cinco años cuyo valor exceda de los 180.000 euros, por la parte que estos adquieran, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo no supere los límites a los que se refiere el párrafo primero del apartado cuatro del artículo cuarto de la presente ley.

3) En la adquisición de bienes inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial o profesional o de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del transmitente, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, en los términos a los que se refiere el artículo 7, apartado 1, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y el artículo 7, apartado 5, del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que el transmitente ejerciera la actividad empresarial o profesional en la Comunitat Valenciana.

b) Que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio.

c) Que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunitat Valenciana durante un período de, al menos, tres años, salvo que, en el caso de adquirente persona física, este fallezca dentro de dicho plazo.

d) Que el adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto del año anterior a la transmisión, en los términos de personas por año que regula la normativa laboral, durante un periodo de, al menos, tres años. A estos efectos, se computarán en la plantilla media a las personas empleadas, en los términos que disponga la legislación laboral, teniendo en cuenta la jornada contratada en relación a la jornada completa.

e) Que durante el mismo periodo de tres años el adquirente no realice cualquiera de las siguientes operaciones:

e.1) Efectuar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

e.2) Transmitir los inmuebles.

e.3) Desafectar los inmuebles de la actividad empresarial o profesional o destinarlos a fines distintos de sede del domicilio fiscal o centro de trabajo.

f) Que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, en los términos de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, no supere los 10 millones de euros durante los tres años a que se refiere la letra c) anterior.

g) Que en el documento público al que se refiere el apartado cinco de este artículo se determine expresamente el destino del inmueble al que se refiere la letra b).

4) En la adquisición de bienes inmuebles por jóvenes menores de treinta y cinco años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad por jóvenes menores de treinta y cinco años, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio.

b) Que el adquirente, o la sociedad participada, mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunitat Valenciana durante un período de, al menos, tres años, salvo que, en el caso de adquirente persona física, este fallezca dentro de dicho plazo, y que, en el caso de adquisición por sociedades mercantiles, además, se mantenga durante dicho plazo una participación mayoritaria en el capital social de los socios existentes en el momento de la adquisición.

c) Que durante el mismo periodo de tres años el adquirente no realice cualquiera de las siguientes operaciones:

c.1) Efectuar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

c.2) Transmitir los inmuebles.

c.3) Desafectar los inmuebles de la actividad empresarial o profesional o destinarlos a fines distintos de sede del domicilio fiscal o centro de trabajo.

d) Que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, en los términos de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, no supere los diez millones de euros durante los tres años a que se refiere la letra b) anterior.

e) Que en el documento público al que se refiere el apartado cinco de este artículo se determine expresamente el destino del inmueble al que se refiere la letra a), así como la identidad de los socios, su edad y su participación en el capital.

Tres. El 6 %:

1) En la adquisición de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de treinta y cinco años cuyo valor no exceda de los 180.000 euros, por la parte que estos adquieran, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo no supere los límites a los que se refiere el párrafo primero del apartado cuatro del artículo cuarto de la presente ley.

2) En las adquisiciones de viviendas de protección oficial de régimen general cuyo valor no exceda de los 180.000 euros, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las referidas viviendas, salvo los derechos reales de garantía, siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la primera vivienda habitual del adquirente o cesionario.

3) En la adquisición de bienes muebles y semovientes, en la constitución y cesión de derechos reales sobre aquéllos, excepto los derechos reales de garantía, y en la constitución de concesiones administrativas. En particular, se sujetará a este tipo de gravamen la adquisición de automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores, de propulsión eléctrica o de pila de combustible y los híbridos de menos de 2.000 centímetros cúbicos, cualquiera que sea su valor.

Se exceptúa de lo anterior:

1. La adquisición de automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores, cuyo valor sea inferior a 20.000 euros y que tengan

una antigüedad superior a doce años, excluidos los que hayan sido calificados como vehículos históricos. En estos casos, resultarán aplicables las siguientes cuotas fijas:

a) Motocicletas y ciclomotores con cilindrada inferior o igual a 250 centímetros cúbicos: 10 euros.
b) Motocicletas con cilindrada superior a 250 centímetros cúbicos e inferior o igual a 550 centímetros cúbicos: 20 euros.
c) Motocicletas con cilindrada superior a 550 centímetros cúbicos e inferior o igual a 750 centímetros cúbicos: 35 euros.
d) Motocicletas con cilindrada superior a 750 centímetros cúbicos: 55 euros.
e) Automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables y vehículos todoterreno con cilindrada inferior o igual a 1.500 centímetros cúbicos: 40 euros.
f) Automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables y vehículos todoterreno, con cilindrada superior a 1.500 centímetros cúbicos e inferior o igual a 2.000 centímetros cúbicos: 60 euros.
g) Automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables y vehículos todoterreno, con cilindrada superior a 2.000 centímetros cúbicos: 140 euros.

2. La adquisición de automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores, cuyo valor sea inferior a 20.000 euros y que tengan una antigüedad superior a cinco años e inferior o igual a doce años, excluidos los que hayan sido calificados como vehículos históricos. En estos casos, resultarán aplicables las siguientes cuotas fijas:

a) Motocicletas y ciclomotores con cilindrada inferior o igual a 250 centímetros cúbicos: 30 euros.
b) Motocicletas con cilindrada superior a 250 centímetros cúbicos e inferior o igual a 550 centímetros cúbicos: 60 euros.
c) Motocicletas con cilindrada superior a 550 centímetros cúbicos e inferior o igual a 750 centímetros cúbicos: 90 euros.
d) Motocicletas con cilindrada superior a 750 centímetros cúbicos: 140 euros.
e) Automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables y vehículos todoterreno con cilindrada inferior o igual a 1.500 centímetros cúbicos: 120 euros.
f) Automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables y vehículos todoterreno, con cilindrada superior a 1.500 centímetros cúbicos e inferior o igual a 2.000 centímetros cúbicos: 180 euros.
g) Automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables y vehículos todoterreno, con cilindrada superior a 2.000 centímetros cúbicos: 280 euros.

3. Los automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores con antigüedad inferior o igual a cinco años y cilindrada superior a 2.000 centímetros cúbicos, incluidos los de tecnología híbrida, o con valor igual o superior a 20.000 euros, las embarcaciones de recreo con más de 8 metros de eslora o con valor igual o superior a 20.000 euros, y los objetos de arte y las antigüedades según la definición que de los mismos se realiza en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, que tributarán al tipo de gravamen del 8 %.
4. Los vehículos y embarcaciones de cualquier clase adquiridos al final de su vida útil para su valorización y eliminación, en aplicación de la normativa en materia de residuos, que tributarán al tipo de gravamen del 2 %.
5. La adquisición de valores, que tributará, en todo caso, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Cuatro. El 4 %:

1) Siempre que el valor de los inmuebles transmitidos exceda de los 180.000 euros:

1. En las adquisiciones de viviendas de protección oficial de régimen especial, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las referidas viviendas,

salvo los derechos reales de garantía, siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la primera vivienda habitual del adquirente o cesionario.

2. En las adquisiciones de viviendas que tengan que constituir la vivienda habitual de una familia numerosa o monoparental, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo no supere los límites establecidos en el apartado cuatro de artículo cuatro de esta ley en función de la calificación de familia numerosa y del régimen de declaración empleado.

3. En las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de una persona con un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, o un grado de discapacidad intelectual o mental reconocido de manera permanente igual o superior al 33 %, por la parte del bien que aquel adquiera.

4. En la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de mujeres víctimas de violencia de género, por la parte que estas adquieran, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo no supere los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro del artículo cuatro de esta ley. La acreditación de la situación de violencia de género se hará según lo dispuesto en Ley 7/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat, integral contra la violencia sobre la mujer en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

2) En las adquisiciones de bienes inmuebles situados en una zona declarada como área industrial avanzada, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio.

b) Que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunitat Valenciana durante un período de, al menos, tres años, salvo que, en el caso de adquirente persona física, esta fallezca dentro de dicho plazo.

c) Que durante el mismo periodo de tres años el adquirente no realice cualquiera de las siguientes operaciones:

1. Efectuar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

2. Transmitir los inmuebles.

3. Desafectar los inmuebles de la actividad empresarial o profesional o destinarlos a fines distintos de sede del domicilio fiscal o centro de trabajo.

d) Que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, en los términos de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, no supere los 10 millones de euros durante los tres años a que se refiere la letra c anterior.

e) Que en el documento público por el que se formalice la adquisición, se determine expresamente el destino del inmueble al que se refiere la letra a.

3) En las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales que tengan su domicilio fiscal y social en alguno de los municipios en riesgo de despoblamiento.

Las empresas o negocios profesionales deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Tener el domicilio social y fiscal en alguno de los municipios en riesgo de despoblamiento y mantenerlo durante los tres años siguientes a la adquisición.

2. Ejercer una actividad económica durante los tres años siguientes a la adquisición. A tal efecto, no debe tener por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.8°. Dos. a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

3. Contar, como mínimo, con una persona ocupada con contrato laboral y a jornada completa, dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social durante los tres años siguientes a la adquisición.

4) En la adquisición por personas físicas de terrenos que cumplan los requisitos legales para ser consideradas parcelas con vocación agraria.

La aplicación de este tipo de gravamen resultará incompatible con cualquier otro beneficio fiscal de este impuesto que recaiga sobre la operación y quedará condicionada al mantenimiento de la afectación del terreno adquirido a la actividad agraria o actividad complementaria durante los cinco años siguientes a su adquisición, salvo fallecimiento del adquirente dentro del citado plazo, o salvo supuestos de expropiación forzosa o concurrencia de otras causas de fuerza mayor debidamente acreditadas que imposibiliten su ejercicio.

Las fincas deberán inscribirse en el Registro de Explotaciones Agrícolas de la Comunitat Valenciana u otro análogo establecido por otras administraciones públicas del Estado español, de países pertenecientes a la Unión Europea o el Espacio Económico Europeo, o de terceros países.

Para que procedan dichos beneficios se hará constar en la escritura pública de adquisición el incentivo aplicado, y en el Registro de la Propiedad, si las fincas transmitidas estuviesen inscritas en el mismo, la nota marginal de afección a que hace referencia el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias o normativa que la sustituya.

Cinco. El 3 % en los siguientes casos, siempre que el valor de los bienes inmuebles transmitidos no exceda de los 180.000 euros:

1) En la adquisición de viviendas de protección pública de régimen especial, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las referidas viviendas, salvo los derechos reales de garantía, siempre que tales viviendas constituyan o vayan a constituir la primera vivienda habitual del adquirente o cesionario.

2) En las adquisiciones de viviendas que tengan que constituir la vivienda habitual de una familia numerosa o monoparental, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo no supere los límites establecidos en el apartado cuatro de artículo cuatro de esta ley en función de la calificación de familia numerosa y del régimen de declaración empleado.

3) En las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de una persona con un grado de discapacidad igual o superior al 65 %, o un grado de discapacidad intelectual o mental reconocido de manera permanente igual o superior al 33 %, por la parte del bien que aquel adquiera.

4) En la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de mujeres víctimas de violencia de género, por la parte que estas adquieran, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo no supere los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro del artículo cuatro de esta ley. La acreditación de la situación de violencia de género se hará según lo dispuesto en Ley 7/2012, de 23 de noviembre, de la Generalitat, integral contra la violencia sobre la mujer en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Seis. A los efectos de la aplicación de los tipos de gravamen previstos en este artículo, se estará al concepto de vivienda habitual de la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Siete. A los efectos de la aplicación de los tipos de gravamen a los que se refieren los apartados dos, tres, cuatro y cinco de este artículo, será requisito imprescindible que la adquisición se efectúe en documento público o que se formalice de este modo dentro del plazo de declaración del impuesto.

Ocho. A los efectos de la aplicación del tipo de gravamen del apartado uno, las adquisiciones relacionadas con una finca registral realizadas al mismo transmitente en el plazo de tres años, a contar desde la fecha de cada una, se considerarán como una sola transmisión a fin de liquidar el impuesto.

Artículo 14. *Actos jurídicos documentados.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, los tipos de gravamen de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados

del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados serán los siguientes:

Uno. El 0,1 por 100 en los siguientes casos:

a) Las primeras copias de las escrituras públicas que documenten adquisiciones de vivienda habitual.

b) Los documentos que formalicen la constitución y la modificación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca, del Institut Valencià de Finances y de los fondos sin personalidad jurídica a los que hace referencia el artículo 2.4 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones.

A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual contemplado en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Dos. El 2 por 100 en las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.dos, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Tres. El 2 por 100 en las primeras copias de escrituras y actas notariales que formalicen préstamos o créditos hipotecarios, siempre que el sujeto pasivo sea el prestamista.

Cuatro. En los demás casos, el 1,4 por 100.

Artículo 14 bis. *Bonificaciones.*

Uno. Se aplicará una bonificación del 100 por 100 de la cuota tributaria de la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos y créditos con garantía hipotecaria pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo o a ambas.

Dos. Se aplicará una bonificación del 100 por 100 de la cuota tributaria de la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados respecto a aquellas escrituras públicas de novación modificativa, pactadas de común acuerdo entre acreedor y deudor, que cambien el método de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de aquellos préstamos y créditos con garantía hipotecaria que cumplan los siguientes requisitos:

– Que el préstamo se haya concertado con la finalidad de la adquisición de una vivienda.

– Que dicha vivienda constituya la vivienda habitual del deudor y/o hipotecante en el momento de la novación.

– Que el acreedor sea una de las entidades contempladas en el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

Dentro del concepto de modificación del método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo no se entenderán comprendidas la ampliación o reducción de capital; la alteración del plazo o de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, ni la prestación o modificación de las garantías personales.

Tres.

1. La transmisión de la totalidad o parte de una o más viviendas y sus anexos a una persona física o jurídica a cuya actividad le sea de aplicación las normas de adaptación del Plan general de contabilidad del sector inmobiliario disfrutará de una bonificación de la cuota del impuesto en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que la adquisición se realice como pago total o parcial por la entrega de una vivienda al transmitente.

b) Que la vivienda entregada al transmitente vaya a constituir su vivienda habitual.

c) Que la entrega de la vivienda al transmitente esté sujeta y no exenta del impuesto sobre el valor añadido.

d) Que la actividad principal del adquirente sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles por su cuenta.

e) Que los bienes adquiridos se incorporen al activo del adquirente con la finalidad de venderlos o alquilarlos.

f) Que, en el plazo de tres años, los bienes adquiridos se transmitan a una persona física para su uso como vivienda o se destinen al arrendamiento de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

Tanto la transmisión como la formalización del arrendamiento deberán formalizarse en documento público.

g) Que la empresa adquirente esté al corriente con las obligaciones tributarias con la Generalitat.

2. La bonificación sobre la cuota del impuesto tendrá las siguientes modalidades:

Concepto	Porcentaje de bonificación
Si en la vivienda adquirida se realizan obras tendentes a mejorar el rendimiento energético, la salubridad o la accesibilidad en la vivienda, así como a suprimir barreras arquitectónicas.	50 %
Si la vivienda adquirida se destina al arrendamiento de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos Urbanos, siempre y cuando reúna condiciones de habitabilidad.	50 %
Si la vivienda adquirida se destina al arrendamiento de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, tras la realización de obras tendentes a mejorar el rendimiento energético, la salubridad o la accesibilidad en la vivienda, así como a suprimir barreras arquitectónicas.	70 %

3. La aplicación de esta bonificación es provisional, por lo que solamente hay que hacer constar en la escritura pública que la adquisición de la vivienda y, en su caso, anexos se efectúa con el fin de venderlos o arrendarlos a un particular para su uso como vivienda. Para la elevación a definitiva, el sujeto pasivo debe acreditar la transmisión o arrendamiento posterior de la totalidad de los bienes adquiridos.

4. Ante el incumplimiento de cualquiera de los requisitos, condicionantes o plazos para la aplicación de la bonificación prevista en este artículo, el sujeto pasivo deberá presentar, dentro del plazo reglamentario de presentación, contado desde el día después del incumplimiento, una autoliquidación complementaria sin bonificación y con deducción de la cuota ingresada, con aplicación de los correspondientes intereses de demora.

5. A efectos de la aplicación de la bonificación, es preciso tener en cuenta las siguientes reglas especiales:

a) Cuando se transmitan viviendas que formen parte de una edificación entera en régimen de propiedad vertical, la bonificación solo será aplicable en relación con la superficie que se asigne como vivienda en la división en propiedad horizontal posterior, quedando excluida la superficie dedicada a locales comerciales.

b) La bonificación será aplicable a la vivienda y el terreno en el que se encuentra enclavada siempre y cuando formen una misma finca registral y la venta posterior del plazo de los tres años comprenda la totalidad de la misma.

c) En el caso de adquisición de partes indivisas, el día inicial del plazo de tres años al que se refiere la letra *f* del apartado 1 será la fecha de adquisición de la primera parte indivisa.

d) Quedan expresamente excluidas de la aplicación de esta bonificación:

– Las adjudicaciones de inmuebles en subasta pública.

– Las transmisiones de valores que incurran en los supuestos a que se refiere el artículo 17.2 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

6. A los efectos de esta norma, se considerarán obras tendentes a mejorar el rendimiento energético de la vivienda las actuaciones que se consideren subvencionables para la mejora de la eficiencia energética de acuerdo con los criterios y medios de justificación contenidos en las bases reguladoras de las ayudas de rehabilitación de edificios de los programas de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas del plan de ayudas estatal o europeo vigente en el momento del devengo del impuesto.

Cuatro. Se aplicará una bonificación del 30% de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en las escrituras públicas por las que se formalicen las adquisiciones de bienes inmuebles situados en una zona declarada como área industrial avanzada.

Cinco. Se aplicará una bonificación del 50 por 100 en la cuota de la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas en las adquisiciones de inmuebles situados en el término municipal de un municipio en riesgo de despoblamiento que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación y destinados a su uso como viviendas. Se entenderá cumplido este requisito si, en el plazo de tres años desde la adquisición, se acredita la finalización de las obras de rehabilitación.

En el documento público en el que se formalice la compraventa se hará constar este destino.

A los efectos de este beneficio se estará al concepto de rehabilitación contenido en la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Seis. Será aplicable una bonificación del 30 % de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en las escrituras públicas por las que se formalizan las adquisiciones de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales que tengan su domicilio fiscal y social en alguno de los municipios en riesgo de despoblamiento.

Las empresas o negocios profesionales deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Tener el domicilio social y fiscal en alguno de los municipios en riesgo de despoblamiento y mantenerlo durante los tres años siguientes a la adquisición.

2. Ejercer una actividad económica durante los tres años siguientes a la adquisición. A tal efecto, no debe tener por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.8.° Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio.

3. Contar, como mínimo, con una persona ocupada con contrato laboral y a jornada completa, dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social durante los tres años siguientes a la adquisición.

Siete. Se establece una bonificación del 99 % del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en lo sucesivo ITPAJD, sobre los siguientes hechos imponibles:

a) La adquisición, construcción, adecuación o rehabilitación del suelo, edificio o instalaciones que constituyan una vivienda colaborativa de interés social.

b) La declaración de obra nueva del edificio o el conjunto residencial de viviendas colaborativas de interés social.

c) Los préstamos con garantía hipotecaria destinados a la financiación de la adquisición o construcción o rehabilitación del edificio por vivienda colaborativa de interés social.

d) Los arrendamientos exentos del impuesto sobre el valor añadido derivados de la cesión de uso a los socios de viviendas colaborativas de interés social.

Ocho. Siempre que así sea reconocido en el acuerdo del Consell que declare una iniciativa de inversión como Proyecto de interés autonómico o figura análoga que haga mención al carácter territorial estratégico de la misma, se aplicará una bonificación del 50 % de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad actos jurídicos documentados del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten los actos de adquisición,

agrupación, agregación, segregación y división que se efectúen sobre inmuebles destinados a su ejecución.

Nueve. Se aplicará una bonificación del 100 % de la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la adquisición de los bienes inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad de una explotación de ganadería extensiva, o de terrenos afectos a la misma, siempre que el adquirente sea una persona física que figure, o se inscriba por efecto de la adquisición, como titular de una actividad censada en el Registro de Explotaciones Ganaderas.

Los bienes y derechos adquiridos deberán estar afectos a la explotación durante los cinco años siguientes a su adquisición, salvo fallecimiento del adquirente dentro del citado plazo, o salvo supuestos de expropiación forzosa o concurrencia de otras causas de fuerza mayor debidamente acreditadas que imposibiliten su ejercicio.

Artículo 14 ter. *Plazos de presentación.*

1. El plazo para la presentación de la autoliquidación, junto con el documento o la declaración escrita sustitutiva del documento, será de un mes, contado desde el día en que se cause el acto o contrato.

No obstante, cuando se trate de consolidaciones del dominio en el nudo propietario por fallecimiento del usufructuario, el plazo será de seis meses, contados desde el día del fallecimiento del usufructuario o desde aquel en que adquiera firmeza la declaración de fallecimiento.

2. Salvo que específicamente se establezca otra cosa, cuando con posterioridad a la aplicación de un beneficio fiscal se produzca la pérdida del derecho a su aplicación por incumplimiento de los requisitos a que estuviese condicionado, se deberá presentar la autoliquidación correspondiente en el plazo de un mes contado desde el día en que se hubiera producido el incumplimiento. La regularización que se practique incluirá la parte del impuesto que se hubiere dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal, así como los intereses de demora.

3. Las transmisiones patrimoniales onerosas en las que el contribuyente sea un empresario o profesional y que tengan por objeto bienes muebles adquiridos a particulares para su reventa, excepto valores mobiliarios y medios de transporte usados no destinados a su achatarramiento, deberán ser objeto de autoliquidación en la forma y plazo siguientes:

a) La autoliquidación comprenderá de forma agregada todas las adquisiciones realizadas dentro del periodo de liquidación, que coincidirá con el trimestre natural, y deberá ajustarse al modelo que determine el conseller competente en materia de Hacienda.

b) El conseller competente en materia de Hacienda podrá determinar, mediante orden, que la autoliquidación se deba acompañar de una declaración en la que se contenga una relación de los bienes adquiridos, incluyendo, por cada bien, su descripción, la fecha de adquisición, la identificación del transmitente y la contraprestación satisfecha por la adquisición. Dicha orden podrá determinar, igualmente, que la citada declaración se deba sustituir o complementar mediante la copia de las hojas correspondientes de los libros o registros oficiales en los que se incluyan las citadas operaciones.

c) La presentación de dicha autoliquidación se realizará en los veinte primeros días naturales del mes siguiente al periodo de liquidación que corresponda. Sin embargo, la autoliquidación correspondiente al último período del año se presentará durante los treinta primeros días naturales del mes de enero del año siguiente.

CAPÍTULO IV

Tributos sobre el Juego

[. . .]

CAPÍTULO V

Impuesto sobre Hidrocarburos

[. . .]

CAPÍTULO VI

Impuesto especial sobre determinados medios de transporte

[. . .]

Disposición adicional primera. *Obligaciones formales de los Notarios.*

Uno. El cumplimiento de las obligaciones formales de los Notarios, recogidas en los artículos 32.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y en el artículo 52 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se realizará en el formato que se determine por Orden del Conseller de Economía, Hacienda y Empleo.

La remisión de la información podrá realizarse en soporte directamente legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática en las condiciones y diseño que se aprueben mediante Orden del Conseller de Economía, Hacienda y Empleo, quien, además, podrá establecer los supuestos y plazos en que dichas formas de remisión sean obligatorias.

Dos. Los Notarios con destino en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana deberán remitir a la Conselleria competente en materia de Hacienda una ficha resumen de los documentos por ellos autorizados referentes a actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como la copia electrónica de aquellos documentos.

La determinación de los actos o contratos a los que se referirá la obligación, así como el formato, contenido, plazos y demás condiciones de cumplimiento de aquélla, se establecerán mediante Orden del Conseller competente en materia de Hacienda, debiéndose llevar a cabo en soporte directamente legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática.

Disposición adicional segunda. *Obligaciones formales de suministro de información por parte de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles.*

Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles con destino en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana deberán remitir a la Conselleria competente en materia de Hacienda una declaración con la relación de los documentos referentes a actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que se presenten a inscripción, cuando el pago o la presentación de la declaración se haya realizado en otra Comunidad Autónoma distinta de la Valenciana a la que no corresponda el rendimiento de los impuestos.

La remisión de la información se efectuará en el formato, plazos y demás condiciones y con el contenido que se establezca mediante Orden del Conseller competente en materia de Hacienda, debiéndose llevar a cabo en soporte directamente legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática en los supuestos en los que la citada Orden así lo establezca.

[. . .]

Disposición adicional octava. *Tasación pericial contradictoria.*

1. En corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores por cualquiera de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en el ámbito del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, los interesados podrán promover la tasación pericial contradictoria mediante solicitud presentada dentro del plazo del primer recurso o reclamación que proceda contra la liquidación efectuada de

acuerdo con los valores comprobados administrativamente o, cuando la normativa tributaria así lo prevea, contra el acto de comprobación de valores debidamente notificado.

Cuando el interesado estime que la notificación no contiene expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y denuncie la omisión en un recurso de reposición o en una reclamación económico-administrativa reservándose el derecho a promover tasación pericial contradictoria, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se contará desde la fecha de firmeza en vía administrativa del acuerdo que resuelva el recurso o la reclamación interpuesta.»

2. La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla a que se refiere el apartado 1, determinará la suspensión de la ejecución de la liquidación y del plazo para interponer recurso o reclamación contra la misma.

Disposición adicional novena. *Requisitos para la acreditación de la presentación y el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ante la Generalitat.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3, la acreditación de la presentación de documentos y autoliquidaciones, así como del pago de deudas tributarias, que resulten procedentes por los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, cuando deban llevarse a cabo ante la Generalitat, para permitir la admisión de documentos sujetos a los citados impuestos por autoridades, funcionarios, oficinas o dependencias administrativas y la producción de efectos de los mismos en Juzgados, Tribunales, oficinas o registros públicos, o a cualquier otro efecto previsto en las disposiciones vigentes, se efectuará mediante justificante expedido por la Administración tributaria de la Generalitat, en el que conste la presentación del documento y el pago del tributo, o la declaración de no sujeción o del beneficio fiscal aplicable.

A los efectos de la expedición del justificante al que se refiere el párrafo anterior, el pago del tributo deberá constar efectuado mediante ingreso a favor de la Generalitat, en cuentas de titularidad de la misma, y a través de los modelos de declaración e ingreso habilitados, a tal fin, por la Conselleria competente en materia de Hacienda.

2. En el supuesto de declaraciones tributarias cuya presentación, y, en su caso, pago, se hayan llevado a cabo por medios telemáticos habilitados por la Generalitat, la acreditación de tales circunstancias se considerará efectuada conforme a lo establecido en el apartado 1 o por los procedimientos específicamente previstos, a tal efecto, mediante Orden del conseller competente en materia de Hacienda.

3. En los supuestos de adquisición de los vehículos a los que se refieren los números 1 y 2 del apartado tres del artículo trece, cuando aquella no esté exenta de pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, los contribuyentes, una vez formalizada la autoliquidación del impuesto, no tendrán la obligación de presentarla ante la administración tributaria de la Generalitat, bastando con la acreditación del pago en la forma establecida por el párrafo segundo del apartado 1 o por el apartado 2 de la presente disposición, a los efectos de la tramitación del cambio de titularidad del vehículo ante el órgano competente en materia de tráfico.

4. En los casos previstos en el apartado c del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de acreditar la presentación de documentos será suficiente certificación acreditativa de tal extremo emitida por la Administración tributaria de la Generalitat.

Disposición adicional décima. *Declaración informativa de las concesiones administrativas y actos asimilados.*

1. Las administraciones públicas que otorguen concesiones administrativas, dicten actos o celebren negocios administrativos, sea cual sea su modalidad o denominación, por los que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos o de la atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de particulares, cuando la totalidad o parte del territorio donde radiquen, se ejecuten o se presten los mismos sea la

Comunidad Valenciana, están obligadas a poner en conocimiento de la Agencia Tributaria Valenciana dichas concesiones, actos o negocios otorgados.

2. Mediante Orden del Conseller competente en materia de hacienda se aprobará el modelo, los datos, plazos y formato en que las administraciones públicas que otorguen concesiones, actos o negocios administrativos deban remitir a la Agencia Tributaria Valenciana la información exigible de acuerdo con este artículo.

[. . .]

Disposición adicional decimotercera. *Deducción por obras de conservación o mejora de la calidad, sostenibilidad y accesibilidad en la vivienda habitual, efectuadas desde el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2015.*

Los contribuyentes cuya suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a los límites establecidos en el párrafo primero del apartado cuatro del artículo cuarto de esta ley, podrán deducirse por las obras realizadas desde el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2015 en la vivienda habitual de la que sean propietarios o titulares de un derecho real de uso y disfrute, o en el edificio en la que esta se encuentre, siempre que tengan por objeto su conservación, o la mejora de la calidad, sostenibilidad y accesibilidad, en los términos previstos por el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por el Real decreto 233/2013, de 5 de abril, o en los previstos en la normativa autonómica en materia de rehabilitación, diseño y calidad en la vivienda:

a) El 10 por ciento de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por obras realizadas en 2014.

b) El 25 por ciento de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por obras realizadas en 2015.

No darán derecho a practicar esta deducción:

a) Las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

b) Las inversiones para el aprovechamiento de fuentes de energía renovables en la vivienda habitual a las que resulte de aplicación la deducción prevista en la letra o del apartado uno del artículo cuarto de esta ley.

c) La parte de la inversión financiada con subvenciones públicas.

Será requisito para la aplicación de esta deducción la identificación, mediante su número de identificación fiscal, de las personas o entidades que realicen materialmente las obras.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

La base máxima anual de esta deducción será:

a) Cuando la suma de la base liquidable general y del ahorro sea inferior a 23.000 euros anuales, en tributación individual, o a 37.000 euros, en tributación conjunta: 4.500 euros anuales.

b) Cuando la suma de la base liquidable general y del ahorro esté comprendida entre 23.000 y 25.000 euros anuales, en tributación individual, o entre 37.000 euros y 40.000 euros, en tributación conjunta: el resultado de aplicar a 4.500 euros anuales:

Uno. En tributación individual: un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 x (1 – el coeficiente resultante de dividir por 2.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 23.000).

Dos. En tributación conjunta: un porcentaje obtenido de la aplicación de la siguiente fórmula: 100 x (1 – el coeficiente resultante de dividir por 3.000 la diferencia entre la suma de la base liquidable general y del ahorro del contribuyente y 37.000).

La base acumulada de la deducción correspondiente a los periodos impositivos en que aquella sea de aplicación no podrá exceder de 5.000 euros por vivienda.

Cuando concurran varios contribuyentes declarantes con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, la base máxima anual de deducción se ponderará para cada uno de ellos en función de su porcentaje de titularidad en el inmueble.

[. . .]

Disposición adicional decimoquinta. *Bonificación en la cuota de la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aplicable, en 2014 y 2015, en los supuestos de préstamos y créditos hipotecarios para la financiación de la adquisición de inmuebles por jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad por jóvenes.*

En 2014 y 2015, se aplicará una bonificación del 100 por 100 de la cuota tributaria de la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en el supuesto de constitución de préstamos y créditos hipotecarios concedidos para la financiación de la adquisición de inmuebles por jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad por jóvenes, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio.

b) Que el adquirente, o la sociedad participada, mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunitat Valenciana durante un período de, al menos, 3 años, salvo que, en el caso de adquirente persona física, éste fallezca dentro de dicho plazo, y que, en el caso de adquisición por sociedades mercantiles, además, se mantenga durante dicho plazo una participación mayoritaria en el capital social de los socios existentes en el momento de la adquisición.

c) Que durante el mismo periodo de 3 años el adquirente no realice cualquiera de las siguientes operaciones:

Uno. Efectuar actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

Dos. Transmitir los inmuebles.

Tres. Desafectar los inmuebles de la actividad empresarial o profesional o destinarlos a fines distintos de sede del domicilio fiscal o centro de trabajo.

d) Que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, en los términos de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, no supere los 10 millones de euros durante los 3 años a que se refiere la letra b anterior.

e) Que en el documento público en el que se constituya el préstamo o crédito hipotecario se determine expresamente el destino del inmueble al que se refiere la letra a, así como la identidad de los socios, su edad y su participación en el capital.

El importe acumulado de bonificación para todos los sujetos pasivos que cumplan los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior por un mismo préstamo o crédito hipotecario no podrá exceder de 1.000 euros.

[. . .]

Disposición adicional decimoctava.

Durante los años 2024, 2025 y 2026 se aplicará una bonificación del 100 % en la cuota tributaria de la modalidad gradual de actos jurídicos documentados y de la de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en las adquisiciones de viviendas efectuadas por los propietarios de inmuebles destinados a uso residencial y por los arrendatarios que las destinasen a su uso como vivienda habitual afectados por el incendio producido el 22 de febrero de 2024 en los edificios con acceso a la calle del Poeta Rafael Alberti, número 2, de la ciudad de València.

A efectos de este artículo, se incluirán dentro del concepto vivienda hasta dos plazas de garaje y un trastero que se encuentren en el mismo edificio o complejo inmobiliario de la vivienda y se adquieran en el mismo acto, aunque sea en documento distinto, entregándose todas en el mismo momento.

En el documento público que se otorgue en el momento de la compraventa se identificará la vivienda afectada por el siniestro, sin que el sujeto pasivo pueda indicar el mismo inmueble para la adquisición de más de una vivienda. En el supuesto de que el inmueble damnificado perteneciera a más de una persona propietaria, la base de la bonificación será igual al resultado de aplicar sobre la cuota tributaria el porcentaje de titularidad en el inmueble sustituido.

Este beneficio fiscal no se aplicará a las personas físicas, jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que sean titulares de un número de inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida que les haga ser calificados como grandes tenedores conforme a la definición dada por el artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Disposición transitoria primera. *Aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual a los contribuyentes a los que se refiere la disposición transitoria decimoctava de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.*

El tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual aplicable a los contribuyentes a los que se refiere la Disposición transitoria decimoctava de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio será el establecido por el artículo tercero bis de esta ley en su redacción a 31 de diciembre de 2012.

[. . .]

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día 1 de enero de 1998.

Información Relacionada

- Las referencias hechas en esta Ley a sujetos pasivos del IRPF deberán entenderse hechas a los contribuyentes por este Impuesto, de acuerdo con la nueva regulación de los elementos personales del Impuesto contenida en la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras normas tributarias, según establece la disposición adicional 3 de la Ley 11/2000, de 28 de diciembre. Ref. BOE-A-2001-2503.

§ 30

Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 8549, de 16 de mayo de 2019
Última modificación: 2 de julio de 2026
Referencia: DOGV-r-2019-90496

PREÁMBULO

La Constitución Española de 1978 establece en su artículo 49 que los poderes públicos realizarán políticas que permitan a las personas con discapacidad el disfrute de los derechos que se otorga a todos los ciudadanos y ciudadanas. En línea con estos principios y en relación a la accesibilidad de los entornos, el Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, regulado por la Ley orgánica 5/1982, de 1 de julio, y modificado por la Ley orgánica 1/2006, de 10 de abril, establece en su artículo 13 que la Generalitat debe procurar la integración de las personas con discapacidad mediante una política de igualdad de oportunidades y medidas de acción positiva, así como garantizar la accesibilidad espacial de las instalaciones, edificios y servicios públicos.

En cumplimiento de lo anterior, se aprobaron, entre otras disposiciones, el Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell y, posteriormente, la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, así como la Ley 9/2009, de 20 de noviembre, de la Generalitat, de accesibilidad universal al sistema de transportes de la Comunitat Valenciana, con el objeto de garantizar la accesibilidad al medio físico de cualquier persona en condiciones tendentes a la igualdad, en todas las actuaciones referidas al planeamiento, diseño, gestión y ejecución de actuaciones en materia de edificaciones, urbanismo, transporte y comunicaciones, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.

A su vez, para el desarrollo, la aplicación y el cumplimiento de la Ley 1/1998 en los ámbitos de la edificación y el medio urbano se aprobaron, conforme a lo establecido en la disposición final primera, las siguientes disposiciones: el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano y sus órdenes de desarrollo, la Orden de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte y la Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda; y en los ámbitos de edificación de vivienda y alojamiento, el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, y su modificación mediante el Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, así como las órdenes que lo desarrollan, la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad, y la Orden 19/2010, de 7 de septiembre, que la modifica.

Por otro lado, la Administración General del Estado, y sin perjuicio de las competencias atribuidas a las comunidades autónomas y a las corporaciones locales, establecía a través

de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, que el Gobierno regularía unas condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que garantizaran unos mismos niveles de igualdad de oportunidades a todos los ciudadanos y ciudadanas con discapacidad, en los distintos ámbitos de aplicación de la ley.

A este fin se aprobó, en primer lugar, el Real decreto 505/2007, de 20 de abril, que establecía las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. Posteriormente se desarrolló el mandato contenido en las disposiciones finales tercera y cuarta de dicho Real Decreto mediante documentos técnicos tales como el Real decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación para incorporar las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los edificios, y la Orden Ministerial VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Dichas condiciones básicas son aplicables en todo el Estado.

Otro referente en materia de accesibilidad lo constituye la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Protocolo Facultativo que fueron aprobados el 13 de diciembre de 2006 por la Asamblea General de las Naciones Unidas. España ratificó la Convención y su Protocolo Facultativo el 21 de abril de 2008, y entró en vigor el 3 de mayo de ese mismo año. A partir de ese momento, y conforme a lo establecido en el apartado primero del artículo 96 de la Constitución Española de 1978, formó parte del ordenamiento interno, por lo que resultó necesaria la adaptación y modificación de diversas normas para hacer efectivos los derechos que la Convención recoge. Entre dichas normas, cabe destacar la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, y el 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, así como la modificación de la Ley 11/2003, de 10 de abril, de la Generalitat, sobre el estatuto de las personas con discapacidad por la Ley 9/2018, de 24 de abril, de la Generalitat, para incorporar, entre otros principios, el de la accesibilidad universal en su artículo 4, y los ajustes razonables en un nuevo capítulo X que se añade al título II. Asimismo, siguiendo los objetivos marcados por la convención de las Naciones Unidas, la Unión Europea elaboró la Estrategia europea sobre discapacidad 2010-2020, con el fin de que todas las personas con discapacidad pudieran disfrutar de sus derechos y beneficiarse plenamente de su participación en la economía y en la sociedad europeas.

La presente disposición se gesta en virtud del principio de necesidad, puesto que las innovaciones normativas habidas en los últimos años urgen proveer un nuevo reglamento en la Comunitat Valenciana que armonice y unifique términos y parámetros con los establecidos en la normativa estatal y en las directrices internacionales de accesibilidad en los ámbitos de la edificación y de los espacios públicos urbanizados. Asimismo, el carácter evolutivo de la accesibilidad conlleva la necesidad de que las normas se revisen periódicamente para adecuarlas a los avances que puedan darse en esta materia. En lo concerniente al principio de eficacia, el reglamento resulta un instrumento adecuado para ampliar y precisar algunas de las exigencias establecidas en la normativa estatal y abordar ámbitos no contemplados, como son los espacios públicos naturales entre otros. Se entiende así la accesibilidad universal como un proceso de mejora continua que promueva la adopción de las medidas necesarias para que las personas con discapacidad puedan vivir de forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida.

El decreto desarrolla los principios generales recogidos en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, teniendo como base las disposiciones básicas estatales anteriormente citadas; por tanto, la presente disposición responde al principio de proporcionalidad, ya que comprende la regulación precisa para ello. Es de destacar en relación a la armonización de las distintas disposiciones, que la denominación de los niveles de accesibilidad recogidos en el artículo 4 de la ley valenciana y que se venía utilizando en las disposiciones de desarrollo, se mantiene a nivel conceptual en la terminología del presente reglamento actualizada con el lenguaje de las últimas normativas. Así, el término adaptado se corresponde con la

denominación accesible, el nivel practicable se relaciona con el cumplimiento de las tolerancias admisibles y el nivel convertible con la previsión de ascensor en determinados edificios de uso residencial de nueva construcción. Esta terminología se expresa con mayor detalle en el anexo I del decreto.

En aras de la accesibilidad universal, en este decreto se establecen unas únicas condiciones básicas de accesibilidad que serán exigibles en todos los edificios y espacios públicos nuevos, para que estos sean plenamente accesibles. Igualmente dichas condiciones son de aplicación en las intervenciones en los edificios y espacios públicos existentes.

Será en determinados casos de intervención en los que, por incompatibilidad o inviabilidad urbanística, técnica o económica para aplicar las condiciones de accesibilidad establecidas, podrá ser necesario adoptar ciertos criterios de flexibilización suficientemente justificados. En estos casos, se explicita la posibilidad de recurrir a las tolerancias admisibles o a otros criterios de flexibilidad que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva a las condiciones de accesibilidad sin menoscabo de la seguridad.

De igual forma, se expone en el decreto el criterio a seguir para adecuar las edificaciones y espacios públicos existentes susceptibles de ajustes razonables a la normativa básica de accesibilidad, conforme se establece en el Real decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre. Para la mejor interpretación de dichas pautas en la consecución de las condiciones básicas de accesibilidad, se prevé, en la disposición adicional segunda, la creación de un Comité Técnico de Accesibilidad.

En relación a su materialización, estas nuevas condiciones técnicas de accesibilidad que se desarrollaban en los ámbitos de la edificación y de los espacios públicos urbanizados de forma independiente en varios decretos y órdenes, se aúnan en una única disposición a la que se incorporan los espacios públicos naturales, de forma que se facilite su conocimiento y aplicación. En su confección, se ha seguido el principio de seguridad jurídica, estableciendo una regulación acorde con la normativa básica y la de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador que responda, además, al principio de eficiencia, soslayando cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

Este decreto consta de tres títulos y cuatro anexos. En el título preliminar se abordan las disposiciones generales en las que, además del objeto y el ámbito de aplicación, se esclarece la terminología utilizada; en el anexo I se concreta dicha terminología en relación con los niveles de accesibilidad. En el título primero se desarrolla la accesibilidad en la edificación. En primer lugar se establecen unas condiciones generales y a continuación las condiciones de aplicación para el caso de intervención en edificios existentes, cuyas tolerancias y límites se especifican en el anexo II. Este título se diferencia en dos capítulos, el primero contiene las condiciones específicas de la edificación de uso residencial vivienda y el segundo, las de la edificación de uso distinto al residencial vivienda, de forma que en función de la tipología del edificio se aplicará un capítulo u otro, o los dos en el caso de edificios con ambos usos. En el título segundo se desarrollan las condiciones de accesibilidad en los espacios públicos. El primer capítulo contempla igualmente unas condiciones generales para los espacios públicos urbanizados y las condiciones de aplicación para el caso de intervención en espacios urbanizados existentes, cuyas tolerancias se especifican en el anexo III. El segundo capítulo contempla las condiciones de los espacios públicos naturales. Por último, el anexo IV constituye un glosario de abreviaturas y una explicación del criterio por el cual se expresan en la norma determinados conceptos en letra cursiva.

Este decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9.ª del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, en el Real decreto 1720/1984 de 18 de julio, en el Real decreto 280/2000 de 25 de febrero, en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

La aprobación de este decreto hace aconsejable la derogación del Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, que desarrolla la Ley 1/1998 en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano y sus órdenes de desarrollo, la

Orden de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, que desarrolla el Decreto 39/2004 en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia, y la Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, en materia de accesibilidad en el medio urbano.

Asimismo, se introducen en las disposiciones adicionales tercera y cuarta las modificaciones del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, de la Orden de 7 de diciembre de 2009 y de la Orden 19/2010, de 7 de septiembre, de desarrollo de las normas DC/09, con el fin de armonizar las condiciones de accesibilidad establecidas en este decreto en el ámbito de la edificación de vivienda y alojamiento.

En la tramitación de esta disposición, además de contar con un proceso de concertación previa entre administraciones y agentes sociales y profesionales implicados, se ha realizado la pertinente Información Pública mediante publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, y se ha dado audiencia pública expresa a las asociaciones, colegios profesionales, Administraciones Públicas y otros sectores afectados. Asímismo se ha recabado el informe preceptivo de la Abogacía General de la Generalitat. Por tanto, con la exposición de los objetivos a cumplir con este decreto y con todo el proceso de publicidad y coparticipación que se ha seguido en su tramitación, queda acreditado el cumplimiento del principio de transparencia.

Esta disposición está incluida en el Plan normativo de la Administración de la Generalitat para 2019.

De conformidad con lo anterior, evacuados la totalidad de los informes y consultas preceptivos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell y demás preceptos legales de aplicación, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, a propuesta de la consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, y previa deliberación del Consell, en la reunión de 26 de abril de 2019,

DECRETO

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este decreto tiene por objeto la actualización y armonización normativa del desarrollo de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, habida cuenta de la legislación estatal surgida con posterioridad, para facilitar la accesibilidad universal a todas las personas y la utilización no discriminatoria, independiente y segura en los ámbitos de la edificación, los espacios públicos urbanizados y los espacios públicos naturales. La armonización de terminología se clarifica en el anexo I de este decreto.

2. Las condiciones y parámetros de diseño desarrollados en este decreto son complementarios de las condiciones básicas de accesibilidad establecidas en la normativa vigente de la Administración General del Estado, en particular, en el Código Técnico de la Edificación (CTE) y en la Orden Ministerial por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (OM).

3. El cumplimiento de las condiciones y los parámetros de diseño establecidos en este decreto en conjunción con la normativa estatal reseñada en el apartado anterior, garantizan la accesibilidad universal en los entornos citados.

4. En el caso de intervención en edificios y espacios públicos existentes, este decreto determina el concepto de ajuste razonable a través de unas tolerancias admisibles y de unos límites a los criterios de flexibilidad en ciertos elementos constructivos y espaciales para posibilitar la máxima adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad universal.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Lo regulado en este decreto será de aplicación a las actuaciones que se realicen en la Comunitat Valenciana por cualquier entidad, pública o privada, o persona física o jurídica en los ámbitos de la edificación, y de los espacios públicos, tanto urbanizados como naturales.

2. Tendrán la consideración de edificación, a efectos de la aplicación de la presente disposición, las edificaciones públicas y privadas en los términos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación y en el CTE. Estas edificaciones comprenden, tanto los edificios de uso Residencial Vivienda, a los que se refiere el capítulo I del título I, como los edificios de otros usos distintos al uso residencial vivienda, que son objeto del capítulo II del mismo título. Asimismo, en línea con lo establecido en el CTE, las condiciones de los edificios serán de aplicación a los establecimientos que estos puedan contener.

3. Los espacios públicos urbanizados, a efectos de la aplicación de la presente disposición, comprenden las dotaciones de uso público peatonal (como son los itinerarios peatonales, las áreas de estancia y sus elementos) en las zonas urbanizadas y en las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, según lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana.

4. Los espacios públicos naturales, a efectos de la aplicación de la presente disposición, comprenden los suelos que se encuentran en situación básica de suelo rural, según lo establecido en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, y que, además, cuentan con infraestructura para el acceso de visitantes, según lo dispuesto en el artículo 35 de este decreto.

Artículo 3. *Definiciones y terminología.*

1. A efectos de la presente disposición se entiende por:

a) Accesibilidad universal: condición que deben cumplir los entornos para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

b) Tolerancias admisibles en intervenciones y adecuaciones de edificios y espacios públicos urbanizados existentes: aquellas tolerancias de las condiciones de accesibilidad que deben cumplir los edificios de nueva construcción y los espacios públicos urbanizados de nuevo desarrollo dentro de las cuales se puede considerar que la accesibilidad de un edificio existente o espacio público urbanizado existente es admisible, por permitir su uso en condiciones de seguridad y de forma autónoma por las personas con discapacidad.

c) Límites a los criterios de flexibilidad: aquellos límites que no se pueden sobrepasar al aplicar criterios de flexibilidad en ciertos elementos constructivos y espaciales para facilitar la máxima accesibilidad posible en condiciones de seguridad en el caso de intervención en edificios existentes.

d) Ajustes razonables: medidas de adecuación de un edificio o espacio público urbanizado existente para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de las personas o entidades que hayan de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Cuando la actuación necesaria para alcanzar la accesibilidad universal en un edificio existente suponga un coste económico desproporcionado, se deberá estudiar y, en su caso, llevar a la práctica, una intervención alternativa tal que, aun sin cumplir estrictamente alguno de los parámetros que definen la accesibilidad universal, se consiga alcanzar una razonable accesibilidad teniendo en cuenta las condiciones de seguridad del edificio.

e) Coste económico desproporcionado: en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, se entenderá que el coste económico de la actuación para facilitar la accesibilidad universal es desproporcionado cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, o el coste determinado en su caso por la legislación básica estatal.

En el resto de edificios se entenderá que las obras necesarias para alcanzar la accesibilidad universal suponen un coste económico desproporcionado, cuando el coste de la actuación supere el 10 % del valor de construcción de nueva planta de un edificio de similares características e igual superficie construida que el existente en el caso de que el edificio sea de titularidad privada, o supere el 15 % cuando la titularidad del edificio sea pública.

2. Los términos utilizados en este decreto que figuran en letra cursiva, se atienen al significado y a las condiciones que se establecen para cada uno de ellos en el anexo IV de esta disposición (Glosario de abreviaturas y términos en letra cursiva).

TÍTULO I

Accesibilidad en la edificación

Artículo 4. *Condiciones generales.*

1. Los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las condiciones establecidas en el presente título y en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Las exigencias que se establecen en esta disposición para los edificios serán igualmente aplicables a los establecimientos, según la definición dada para estos en el Anejo SI A del Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio del CTE.

3. Los elementos exteriores de urbanización dentro de la parcela del edificio cumplirán lo regulado en el presente título Accesibilidad en la edificación y en lo no regulado, como vados, mobiliario urbano, etc. se tomará como referencia lo establecido en el capítulo I Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados del título II.

Artículo 5. *Intervención en los edificios existentes.*

1. En las intervenciones en los edificios existentes, tales como cambio de uso, ampliación o reforma, se aplicarán las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción con las siguientes particularidades:

a) Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o cuando se realice una ampliación a un edificio existente, estas condiciones deberán aplicarse a dicha parte, y disponer cuando sea exigible, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública.

b) En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, estas condiciones deben aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma.

c) Cuando en las reformas en edificios existentes la aplicación de las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se deberán realizar los ajustes razonables que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva, lo que deberá justificarse técnicamente y venir acompañados de las adecuadas medidas complementarias o compensatorias de seguridad.

En estos casos se podrá considerar como ajuste razonable la aplicación de las tolerancias admisibles o la aplicación de criterios de flexibilidad dentro de los límites establecidos en el anexo II de este decreto para facilitar la accesibilidad universal de la forma más eficaz, segura y práctica posible.

La justificación de la solución concreta en la que se hayan adoptado las tolerancias admisibles o los criterios de flexibilidad deberá incluirse documentalmente en el proyecto o la memoria suscritos por técnico competente, y ser presentada ante el ayuntamiento correspondiente, en la tramitación administrativa que proceda para la ejecución de las obras.

2. Cuando el ajuste razonable de accesibilidad que sea factible realizar en un edificio existente no alcance a cumplir las tolerancias admisibles ni los límites de flexibilidad especificados en el anexo II, el ayuntamiento correspondiente de oficio o a instancia de parte podrá solicitar ante la conselleria competente en materia de edificación y vivienda un informe

de adecuación de la actuación propuesta, aportando la correspondiente justificación técnica sobre que la solución planteada es la que consigue la máxima accesibilidad posible.

Este informe, potestativo y no vinculante, se deberá emitir en sentido favorable o desfavorable, dentro del plazo de seis meses a partir de su solicitud.

3. La incorrecta aplicación de los ajustes razonables, podrá conllevar la imposición de sanciones establecidas conforme a la legislación vigente.

CAPÍTULO I

Accesibilidad en la edificación de nueva construcción de uso Residencial Vivienda

Sección 1.ª Condiciones funcionales

Artículo 6. *Accesibilidad en la entrada del edificio y en el exterior.*

1. La entrada principal al edificio de más de una vivienda será accesible, para ello se dispondrá de un itinerario accesible que comunique la vía pública con el interior del edificio a través de dicha entrada.

En el caso de promociones de más de 6 viviendas unifamiliares, al menos el número de viviendas que se indica en la tabla 1 deberá disponer de entrada accesible, para ello se dispondrá de un itinerario accesible que comunique la vía pública con el interior de dichas viviendas.

Tabla 1. Número de viviendas unifamiliares con entrada accesible

Número total de viviendas	Número de viviendas con entrada accesible
De 7 a 15	1
De 16 a 25	2
De 26 a 50	3
Más de 50	1 más cada 25 o fracción

2. Si existen zonas comunes exteriores, en la parcela se dispondrán itinerarios accesibles que comuniquen la entrada al edificio con estas zonas. En el caso de promociones de viviendas unifamiliares, en la parcela se dispondrán itinerarios accesibles desde cada entrada a la vivienda (no necesariamente accesible) hasta la vía pública y las zonas comunes exteriores.

3. El itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el CTE y las establecidas en el artículo 11 de este decreto.

4. El acceso al edificio, o a la vivienda unifamiliar con entrada accesible, se debe promover a cota cero. No obstante, será admisible como máximo un desnivel menor o igual a 5 cm salvado con una pendiente que no exceda del 25 %. En el caso de desniveles mayores se deberán cumplir las condiciones establecidas para rampas accesibles.

Artículo 7. *Accesibilidad entre plantas del edificio.*

Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula en los siguientes casos:

a) Cuando haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio.

b) Cuando existan más de 6 viviendas en plantas distintas a las de entrada principal accesible al edificio (véase figura 1).

c) Cuando existan viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, en cuyo caso el ascensor accesible o la rampa accesible las deberá comunicar además con las plantas que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc. (véase figura 2).

En el resto de los casos el proyecto debe prever en zonas comunes del edificio, la instalación futura de un ascensor accesible que comunique las plantas de entrada principal accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula, de forma que no sea necesario modificar la cimentación, la estructura, los espacios privativos ni las instalaciones existentes cuando se instale el ascensor, en su caso. Los accesos al ascensor estarán previstos desde los espacios comunes de circulación.

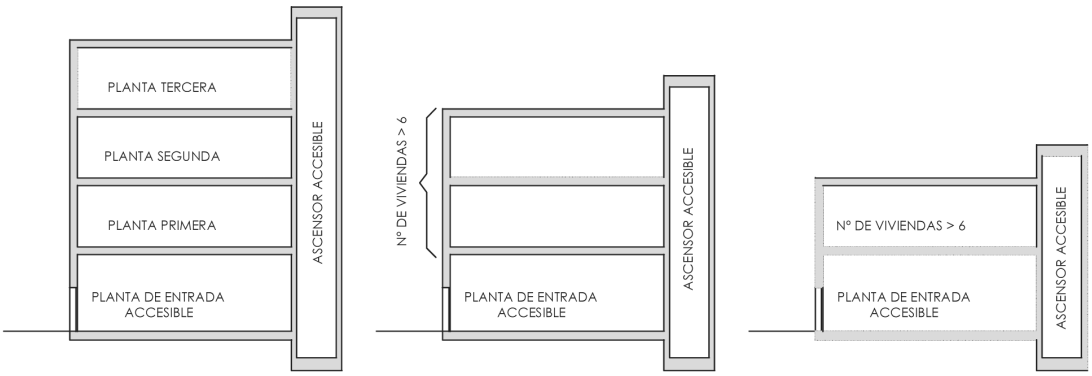


Figura 1. Ejemplos de exigibilidad de ascensor accesible o rampa accesible en edificios de vivienda



Figura 2. Ascensor accesible en edificios con viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas (USR)

Artículo 8. *Accesibilidad en las plantas del edificio.*

1. Los edificios dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible en cada planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa accesible) con:

a) Las viviendas.
b) Las zonas de uso comunitario.
c) Los elementos asociados a viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc.

2. El itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el CTE y las establecidas en el artículo 11 de este decreto.

Artículo 9. *Accesibilidad en el interior de las viviendas.*

1. En los edificios de más de una vivienda en los que sea obligatoria la instalación de ascensor accesible o rampa accesible y en las viviendas unifamiliares que deban disponer de entrada accesible, existirá un itinerario sin escaleras ni peldaños aislados en el interior de las viviendas, que conecte la entrada a la vivienda con los siguientes recintos, o espacios si no están compartimentados:

a) La sala de estar y el comedor.
b) La cocina.
c) Un baño.
d) Un dormitorio (o espacio de reserva para un dormitorio).

2. Las puertas de entrada a la vivienda y las de los recintos del apartado anterior tendrán una anchura libre de paso mayor o igual que 0,80 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja, salvo en el caso de viviendas accesibles para personas usuarias de sillas de ruedas que cumplirán lo regulado para estas.

Sección 2.ª Dotación y características de elementos accesibles

Artículo 10. *Dotación de elementos accesibles.*

Los edificios dispondrán de viviendas accesibles, plazas de aparcamiento accesibles y mecanismos accesibles, conforme a la dotación establecida en el CTE y la legislación sectorial vigente. En el caso de existencia de piscinas comunitarias se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Para la entrada al vaso las piscinas dispondrán de una escalera que cumplirá las siguientes características: dispondrá de pasamanos, la huella de los peldaños medirá 28 cm como mínimo y la contrahuella 17,5 cm como máximo, el valor de resistencia al deslizamiento de las huellas será superior a 45, determinado mediante el ensayo del péndulo descrito en el Anejo A de la norma UNE-ENV 12633:2003; asimismo, las huellas dispondrán de contraste cromático en sus bordes.
b) Las piscinas de edificios con viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, o cuando se requiera en un caso particular por una persona residente en el edificio que disponga de certificado de discapacidad por movilidad reducida, dispondrán de alguna entrada al vaso mediante grúa para piscina o cualquier otro elemento adaptado para tal efecto. Se exceptúan las piscinas infantiles.

Artículo 11. *Condiciones de elementos accesibles.*

Los elementos y espacios, tales como ascensor accesible, servicios higiénicos accesibles, que se dispongan en el edificio, cumplirán las características establecidas en el CTE. Los itinerarios accesibles, los mecanismos accesibles, las plazas de aparcamiento accesibles, las viviendas accesibles para personas usuarias de sillas de ruedas y las viviendas accesibles para personas con discapacidad auditiva, además de las características establecidas en el CTE, cumplirán las siguientes:

a) Itinerario accesible:

Los pasillos tendrán una anchura libre de paso 1,20 m, siendo admisibles los estrechamientos puntuales establecidos en el CTE.
Las puertas en la entrada principal al edificio y en los itinerarios que transcurran hasta el interior de las zonas de uso comunitario y hasta el interior de las viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, tendrán una anchura de paso 0,90 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja, y en su posición de máxima apertura la anchura libre de paso será:

0,85 m en puertas abatibles, anchura reducida por el grosor de la hoja;
0,80 m en puertas correderas, anchura medida entre el marco y el canto de la hoja (véase fig. 3).

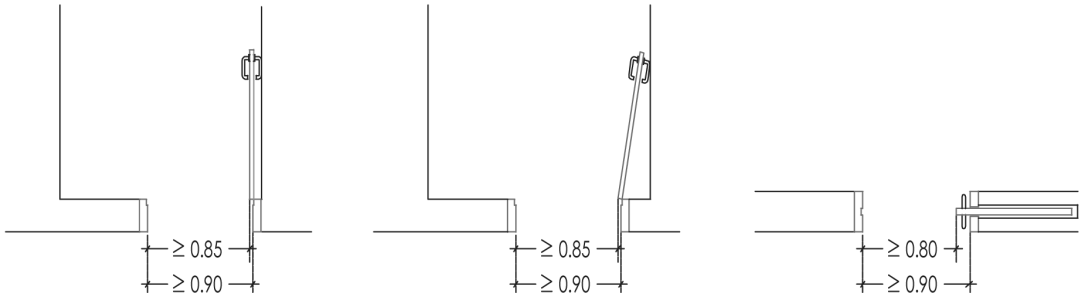


Figura 3. Anchura libre de puertas

b) Mecanismos accesibles: excepto en las zonas de ocupación nula, los interruptores, los dispositivos de intercomunicación y los pulsadores de alarma serán mecanismos accesibles. Asimismo, los extintores, para facilitar su alcance a cualquier usuario en situación de emergencia, se situarán en las franjas de altura establecidas en el CTE para mecanismos accesibles y conforme a la reglamentación específica de instalaciones de protección de incendios vigente. Preferentemente se situarán encastrados, en caso contrario y si sobresalen más de 15 cm deberán disponer de elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos y permitan su detección por los bastones de personas con discapacidad visual o bien se situarán en aquellos puntos en los que, sin perjuicio de su función, minimicen el riesgo de impacto: rincones, ensanchamientos, etc.

c) Plaza de aparcamiento accesible: las plazas de aparcamiento accesibles en batería y en línea cumplirán lo establecido en el CTE y, además, las plazas en línea dispondrán de un espacio de aproximación y transferencia lateral de anchura 1,20 m, adicional al espacio trasero. En todas las plazas de aparcamiento accesibles se garantizará el acceso desde la zona de transferencia hasta la entrada al edificio de forma autónoma y segura.

d) Vivienda accesible para personas usuarias de silla de ruedas: se adecuará a lo establecido en el CTE y con carácter general a las condiciones de las normas de diseño y calidad de la Comunitat Valenciana vigentes. Además, la anchura de la puerta de entrada a la vivienda, medida en el marco, será de 0,90 m como mínimo, según lo establecido en el apartado a, y el suelo del baño cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 13.

e) Vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva: se adecuará a lo establecido en el CTE y con carácter general a las condiciones de las normas de diseño y calidad de la Comunitat Valenciana vigentes.

Artículo 12. *Condiciones de la señalización para la accesibilidad.*

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, los elementos, tales como las entradas al edificio accesibles cuando existan varias entradas al edificio, los itinerarios accesibles cuando existan varios recorridos alternativos, los ascensores accesibles, etc., se señalizarán conforme a las condiciones establecidas en el CTE.

Sección 3.ª Condiciones de seguridad

Artículo 13. *Condiciones de accesibilidad vinculadas a la seguridad de utilización.*

Se limitará el riesgo de que las personas usuarias sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como es el riesgo de caída, impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio, el causado por iluminación inadecuada, así como el riesgo causado por vehículos en movimiento. Para ello los edificios cumplirán las condiciones establecidas en el CTE, además de las siguientes características que son más exigentes que las establecidas en el CTE:

a) Para limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos de las zonas comunes de circulación tendrán la clase de resistencia al deslizamiento exigida a los suelos de los

edificios de uso residencial público en el CTE. En las viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas el suelo del baño será, como mínimo, de clase 2 de resistencia al deslizamiento, excepto el suelo no diferenciado de duchas que carezcan de plato, el cual será de clase 3.

b) Las escaleras de uso general dispondrán de tabicas y carecerán de bocel. En las mesetas de planta no habrá puertas situadas a menos de 40 cm de distancia del primer peldaño de un tramo.

Artículo 14. *Condiciones de accesibilidad vinculadas a la seguridad en situaciones de emergencia.*

Con el fin de reducir a límites aceptables el riesgo de que las personas usuarias de un edificio sufran daños derivados de un incendio o de otra situación de emergencia, los edificios cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente. En particular, se cumplirán las condiciones establecidas en el DB SI del CTE para la evacuación de personas con discapacidad, la señalización y la dotación de instalaciones de protección en caso de incendio.

CAPÍTULO II

Accesibilidad en la edificación de nueva construcción de uso distinto al residencial vivienda

Sección 1.ª Condiciones funcionales

Artículo 15. *Accesibilidad en la entrada del edificio y en el exterior.*

1. La entrada principal al edificio o establecimiento será accesible, para ello se dispondrá de un itinerario accesible que comunique la vía pública con el interior del edificio a través de dicha entrada. Asimismo, para acceder a las zonas exteriores del edificio, tales como aparcamientos propios del edificio, jardines, etc., se dispondrá en la parcela un itinerario accesible que comunique la entrada principal al edificio con dichas zonas.

2. El itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el CTE y las establecidas en el artículo 19 de este decreto.

3. El acceso al edificio o al establecimiento se debe promover a cota cero. No obstante, será admisible como máximo un desnivel menor o igual a 5 cm salvado con una pendiente que no exceda del 25 %. En el caso de desniveles mayores se deberán cumplir las condiciones establecidas para rampas accesibles.

Artículo 16. *Accesibilidad entre plantas del edificio.*

Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula en los siguientes casos:

a) Cuando haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio.

b) Cuando la suma de las superficies útiles (ver definición en el anejo SI A del DB SI) de todas las plantas distintas a las de entrada accesible al edificio sea superior a 200 m², excluida la superficie de zonas de ocupación nula.

c) Cuando las plantas tengan elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles o plazas reservadas.

d) Cuando las plantas distintas a las de entrada accesible al edificio tengan zonas de uso público (véase figura 4). (En intervenciones en edificios existentes cuando las plantas tengan zonas de uso público con más de 100 m² de superficie útil).

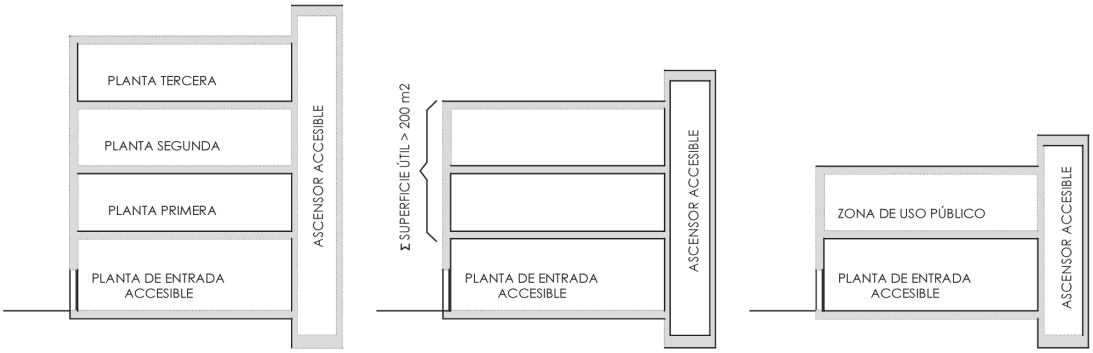


Figura 4. Ejemplos de exigibilidad de ascensor accesible o rampa accesible

Artículo 17. *Accesibilidad en las plantas del edificio.*

1. Los edificios dispondrán de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible en cada planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible, rampa accesible) con:

a) Las zonas de uso público.

b) Todo origen de evacuación (ver definición en el anejo SI A del DB SI) de las zonas de uso privado exceptuando las zonas de ocupación nula.

Además, en aquellas zonas de uso privado en las que el CTE considera que el origen de evacuación está en el exterior de dichas zonas (como son los recintos, o conjunto de ellos comunicados entre si, en los que la densidad de ocupación no exceda de 1 persona/5 m² y cuya superficie total no exceda de 50 m²), las puertas de acceso a estos recintos deberán cumplir las condiciones que se establecen para las puertas de un itinerario accesible. Las puertas de acceso a los recintos interiores comunicados entre si, en el caso de que existan, deberán cumplir también esta condición.

c) Los elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, servicios higiénicos accesibles o plazas reservadas en salones de actos y en zonas de espera con asientos fijos.

2. El itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el CTE y las establecidas en el artículo 19 de este decreto.

Sección 2.ª Dotación y características de elementos accesibles

Artículo 18. *Dotación de elementos accesibles.*

Los edificios dispondrán de los elementos accesibles, tales como plazas reservadas, entradas al vaso de las piscinas y mecanismos, conforme a la dotación establecida en el CTE. Los alojamientos, mobiliario fijo, plazas de aparcamiento y servicios higiénicos cumplirán las siguientes dotaciones que son más exigentes que las establecidas en el CTE:

a) Alojamiento accesible: los establecimientos de uso residencial público deberán disponer del número de alojamientos accesibles, que se indica en la tabla 2.

Tabla 2. Número de alojamientos accesibles

Número total de alojamientos	Número de alojamientos accesibles
De 1 a 50	1
De 51 a 100	2
De 101 a 150	4
De 151 a 200	6
De 201 a 250	8

Número total de alojamientos	Número de alojamientos accesibles
Más de 250	1 más cada 50 o fracción

b) Habitaciones accesibles en uso Sanitario: todas las habitaciones de hospitalización y las habitaciones de los centros residenciales destinados a personas en situación de dependencia o a personas con discapacidad, así como sus aseos asociados, serán accesibles.

c) Mobiliario fijo de zonas de atención al público: el mobiliario fijo de zonas de atención al público incluirá al menos un punto de atención accesible. Cuando no exista mobiliario se podrá disponer un punto de llamada accesible. El punto de atención accesible (como ventanillas, taquillas de venta al público, mostradores de información, etc.) quedará integrado en el diseño del mobiliario de uso general y de forma que no quede situado en un espacio residual. El mobiliario se ubicará de forma lógica y ordenada, preferentemente adosado a los paramentos y sin interferir en las zonas de paso y circulación, de modo que no constituya un obstáculo para las personas con discapacidad visual. El mobiliario no tendrá cantos vivos ni será de materiales cuyos acabados puedan producir deslumbramientos.

d) Plaza de aparcamiento accesible: todo edificio o establecimiento con aparcamiento propio contará con el número de plazas de aparcamiento accesibles que se indica en la tabla 3.

Tabla 3. Número de plazas de aparcamiento accesibles

Uso del edificio	Número de plazas de aparcamiento accesibles.
Residencial público	1 por cada alojamiento accesible.
Comercial, pública concurrencia, aparcamiento de uso público	1 por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.
Cualquier otro uso	1 por cada 50 plazas de aparcamiento o fracción, hasta 200 plazas y una plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.
En todo caso	Al menos 1 plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para personas usuarias de silla de ruedas en auditorios, cines o salones de actos, etc.

e) Servicios higiénicos accesibles: siempre que sea exigible la existencia de aseos o de vestuarios por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá la dotación de servicios higiénicos accesibles que se indica en la tabla 4 y se dispondrá al menos un servicio higiénico accesible en cada núcleo de servicios higiénicos (incrementando la dotación indicada en la tabla 4 si fuera preciso).

Tabla 4. Número de servicios higiénicos accesibles

Aseos	1 aseo accesible por cada 10 unidades o fracción de inodoros instalados, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.
En cada vestuario.	1 cabina de vestuario accesible, 1 aseo accesible y 1 ducha accesible por cada 10 unidades o fracción de los instalados. En el caso de que el vestuario no esté distribuido en cabinas individuales, se dispondrá al menos 1 cabina accesible.

Artículo 19. *Condiciones de los elementos accesibles.*

Los elementos y espacios, tales como punto de atención accesible, punto de llamada accesible, servicios higiénicos accesibles, ascensores accesibles, que se dispongan en el edificio, cumplirán las características establecidas en el CTE. Los alojamientos accesibles, itinerarios accesibles, mecanismos accesibles, plazas de aparcamiento accesibles, y plazas reservadas, además de las características establecidas en el CTE, cumplirán las siguientes:

a) Alojamiento accesible: cumplirá todas las características que le sean aplicables de las exigibles a las viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas y personas con discapacidad auditiva, y en el caso de existencia de sistema de alarma, este transmitirá señales visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo. Además, cumplirá lo

siguiente: en los dormitorios, junto a las camas, al menos en un lado, el espacio libre de aproximación y transferencia tendrá anchura mayor o igual que 1,20 m.

b) Itinerario accesible:

Las puertas en la entrada principal al edificio, en las zonas de uso público, así como en los itinerarios que transcurran hasta el interior de los alojamientos accesibles, tendrán una anchura de paso 0,90 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja, y en su posición de máxima apertura la anchura libre de paso será:

0,85 m en puertas abatibles, anchura reducida por el grosor de la hoja;

0,80 m en puertas correderas, anchura medida entre el marco y el canto de la hoja (véase figura 3).

Los itinerarios deberán ser lo más rectilíneos posibles, contando con el menor número de entrantes y salientes y conservando la continuidad al menos en uno de los paramentos para facilitar la orientación de las personas con discapacidad visual usuarias de bastón.

c) Habitación accesible en uso sanitario: dispondrá de un espacio para giro libre de obstáculos de diámetro 1,50 m considerando el amueblamiento de la habitación. Junto a las camas, al menos en un lado, existirá un espacio libre de aproximación y transferencia de anchura mayor o igual que 1,20 m y un espacio de paso a los pies de la cama de anchura mayor o igual que 0,90 m. En el caso de existencia de sistema de alarma, este transmitirá señales acústicas y visuales visibles desde todo punto interior, incluido el aseo.

d) Mecanismos accesibles: los extintores, para facilitar su alcance a cualquier usuario en situación de emergencia, se situarán en las franjas de altura establecidas para mecanismos accesibles en el CTE y conforme a la reglamentación específica de instalaciones de protección de incendios vigente. Preferentemente, se situarán encastrados, en caso contrario y si sobresalen más de 15 cm deberán disponer de elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos y permitan su detección por los bastones de personas con discapacidad visual o bien se situarán en aquellos puntos en los que, sin perjuicio de su función, minimicen el riesgo de impacto: rincones, ensanchamientos, etc.

e) Plaza de aparcamiento accesible: en edificios o establecimientos con aparcamiento propio, las plazas de aparcamiento accesibles en batería y en línea cumplirán lo establecido en el CTE y además, las plazas accesibles en línea dispondrán de un espacio de aproximación y transferencia lateral de anchura 1,20 m, adicional al espacio trasero. En todas las plazas de aparcamiento accesibles se garantizará el acceso desde la zona de transferencia hasta la entrada al edificio de forma autónoma y segura. En el caso de existencia de aceras, las plazas se situarán junto a pasos de peatones con vados, de forma que se pueda acceder directamente a ellos desde las zonas de transferencia, o bien se realizarán vados específicos sin invadir el itinerario accesible que discurre por la acera.

f) Plazas reservadas en auditorios, cines, salones de actos: las plazas reservadas para personas usuarias de silla de ruedas dispondrán al menos de un itinerario accesible en el interior del recinto que las comunique con los estrados y escenarios y con el acceso y salida del recinto. En los casos en los que el número de plazas reservadas sea superior a dos, preferentemente se dispondrán de forma que se ofrezca variedad de vistas a lo largo y a lo ancho de la sala.

Artículo 20. *Condiciones de señalización para la accesibilidad.*

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los edificios, los elementos se señalizarán conforme a la dotación y condiciones establecidas en el CTE y además las siguientes condiciones que son más exigentes que las establecidas en el CTE:

a) En la entrada principal se dispondrá un directorio con información sobre la ubicación de los elementos accesibles de uso público y las zonas de uso público existentes en el edificio.

b) En los itinerarios accesibles de uso público, los recintos de uso público se señalizarán con carteles informativos situados en el entorno de sus puertas o accesos, preferentemente en el lado derecho, a la altura de barrido ergonómico (entre 0,90 y 1,75 m).

c) El directorio y los carteles informativos se diseñarán siguiendo los estándares de las normas técnicas correspondientes, en particular, de la norma UNE 170002:2009, contrastarán cromáticamente con el paramento sobre el que se ubiquen y, a su vez, los caracteres o pictogramas utilizados contrastarán con el fondo; la superficie de acabado no producirá reflejos; la información deberá ser concisa, básica y con símbolos sencillos, reconocidos internacionalmente o diseñados siguiendo criterios estándar; la información se facilitará en braille y en macrocaracteres en alto relieve; la tipografía será fácilmente legible y de reconocimiento rápido; el tamaño de las letras utilizadas estará determinado por la distancia a la que deban ser leídas, de acuerdo con la tabla 5:

Tabla 5. Tamaño de las letras en función de la distancia

Distancia (m)	Tamaño mínimo (mm)	Tamaño recomendable (mm)
5	70	140
4	56	110
3	42	84
2	28	56
1	14	28
0,5	7	14

d) En las mesetas de planta de las rampas de zonas de uso público se dispondrá una franja de pavimento visual y táctil en el arranque de los tramos. Dicha franja tendrá 80 cm de longitud en el sentido de la marcha, anchura la del itinerario y acanaladuras perpendiculares al eje de la rampa (véase figura 5). Las bandas señalizadoras visuales y táctiles serán de color contrastado con el pavimento, con relieve de altura 3±1 mm en interiores y 5±1 mm en exteriores.

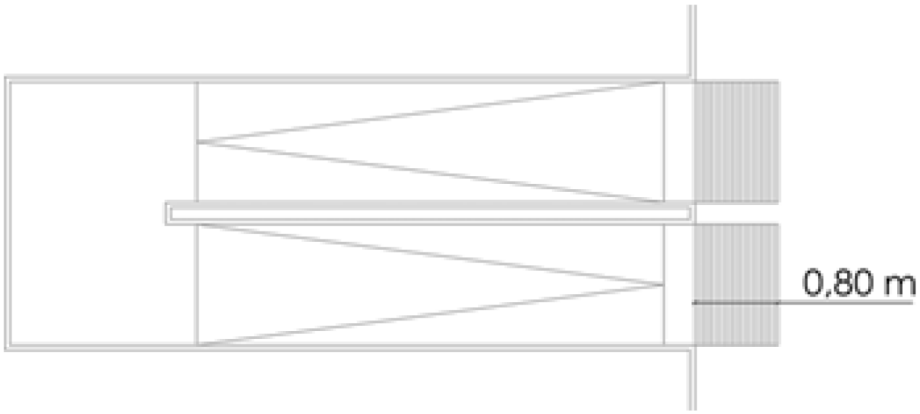


Figura 5. Ejemplo de señalización de rampa

Sección 3.ª Condiciones de seguridad

Artículo 21. *Condiciones de accesibilidad vinculadas a la seguridad de utilización.*

Se limitará el riesgo de que las personas usuarias sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como es el riesgo de caída, impacto o atrapamiento con elementos fijos o practicables del edificio, el causado por iluminación inadecuada o por situaciones con alta ocupación, el riesgo de ahogamiento, así como el riesgo causado por vehículos en movimiento. Para ello se cumplirán las condiciones establecidas en el CTE, y además las siguientes condiciones, que son más exigentes que las establecidas en el CTE:

a) Escaleras de uso general: los peldaños dispondrán de tabicas y carecerán de bocel.

b) Pasamanos: tendrán un diseño ergonómico, preferentemente circular de diámetro comprendido entre 4 y 5 cm. En las escaleras de uso general y en las rampas en las que el pasamanos se prolongue 30 cm en horizontal para el apoyo de las personas con movilidad reducida y advertencia táctil de las personas con discapacidad visual, se evitará su interferencia con la circulación transversal. Además, su diseño limitará el riesgo de que la ropa se enganche, por ejemplo, mediante su remate hacia abajo o prolongación hasta el suelo, al menos en los lados que no estén junto a paredes.

Artículo 22. *Condiciones de accesibilidad vinculadas a la seguridad en situaciones de emergencia.*

Con el fin de reducir a límites aceptables el riesgo de que las personas usuarias de un edificio sufran daños derivados de un incendio o de otra situación de emergencia, los edificios cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente. En particular, se cumplirán las condiciones establecidas en el DB SI del CTE para la evacuación de personas con discapacidad, la señalización y la dotación de instalaciones de protección en caso de incendio.

TÍTULO II

Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y en los espacios públicos naturales

CAPÍTULO I

Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados

Artículo 23. *Condiciones generales.*

1. Los espacios públicos urbanizados de nuevo desarrollo se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las condiciones establecidas en el presente capítulo y en la orden ministerial por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (OM).

2. Los términos utilizados en el presente título, como itinerario peatonal accesible, banco accesible, pavimento táctil indicador, etc., se corresponden con lo definido en la OM.

Artículo 24. *Intervención en los espacios públicos urbanizados existentes.*

En las intervenciones en los espacios públicos urbanizados existentes, se aplicarán las condiciones establecidas en este decreto para los espacios públicos urbanizados de nuevo desarrollo con las siguientes particularidades:

a) En las operaciones de reforma, estas condiciones deben aplicarse a los elementos del espacio público urbanizado modificados por la reforma.

b) Cuando en las intervenciones en espacios públicos urbanizados existentes la aplicación de las condiciones establecidas en este decreto no sea urbanística o técnicamente viable, como por ejemplo, en determinadas zonas de valor histórico-artístico, determinados espacios urbanos consolidados o casos en los que las condiciones topográficas del terreno o la distancia entre fachadas no lo permitan, se deberán realizar los ajustes razonables que faciliten el mayor grado posible de adecuación efectiva, lo que deberá justificarse técnicamente, y venir acompañados de las adecuadas medidas complementarias o compensatorias de seguridad.

En estos casos se podrá considerar como ajuste razonable la aplicación de las tolerancias admisibles establecidas en el anexo III de este decreto, así como la flexibilización de determinados parámetros técnicos referidos a elementos y espacios del espacio público urbanizado respecto al estricto cumplimiento de las condiciones reglamentarias, siempre que se justifique técnicamente como mejora en aras de la accesibilidad universal y se tomen las adecuadas medidas complementarias o compensatorias de seguridad.

La justificación de la solución concreta en la que se hayan adoptado las tolerancias admisibles y otras medidas excepcionales de flexibilización, deberá incluirse documentalmente en el proyecto suscrito por técnico o técnica competente, y ser presentada ante la autoridad competente, en la tramitación administrativa que proceda para la ejecución de las obras.

Sección 1.ª Itinerario peatonal accesible

Artículo 25. *Condiciones del itinerario peatonal accesible.*

1. Los itinerarios peatonales accesibles y las plataformas únicas de uso mixto cumplirán las condiciones establecidas en la OM y, además, las características establecidas en el presente artículo que son complementarias a las establecidas en la OM.

2. Itinerarios peatonales accesibles:

a) La altura del bordillo de las aceras no deberá superar 0,12 m salvo en las plataformas de acceso a transporte público que se ajustará a los requisitos de los medios de transporte. El bordillo no tendrá arista viva.

b) A lo largo del itinerario peatonal accesible deberán preverse áreas de descanso, preferentemente en intervalos no superiores a 100 m; las áreas de descanso dispondrán de, al menos, un banco accesible.

c) Preferentemente, el trazado ofrecerá una visuales claras y será lo más rectilíneo posible para favorecer la orientación de todas las personas.

d) No se admitirán vuelos o salientes de las fachadas de las edificaciones cuando se proyecten más de 0,10 metros sobre el itinerario y estén situados a menos de 2,20 m de altura y, en todo caso, si su proyección es menor de 0,10 m, cuando puedan suponer peligro por su forma o ubicación para las personas viandantes.

3. Plataformas únicas de uso mixto (usos peatonal y vehicular al mismo nivel): no se autorizarán sin que cumplan las condiciones de seguridad para las personas, en especial para las personas con discapacidad, o cuando perjudiquen en su diseño al tránsito peatonal, que en todo caso tiene preferencia. En particular, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Cuando la plataforma tenga una anchura mayor a 5,00 m, se delimitarán las zonas preferentes peatonales a ambos lados del carril vehicular, por las que discurrirá el itinerario peatonal accesible; para ello se dispondrán franjas de pavimento táctil indicador de advertencia continuas en todo el recorrido, de anchura 0,40 m, de color contrastado. Si la anchura de la vía lo permite, como alternativa a las franjas de pavimento, se podrán colocar elementos de mobiliario urbano de forma alineada; en el caso de que se supere una separación de 1,80 m entre los elementos de mobiliario se alternarán con una franja de pavimento táctil indicador de advertencia.

b) Los puntos de cruce entre el itinerario peatonal y el vehicular se dispondrán en perpendicular al trazado de la plataforma y no en ángulos o chaflanes y cumplirán el resto de condiciones de pasos de peatones, además se señalizarán con una franja de pavimento táctil indicador direccional de una anchura de 0,80 m entre la línea de fachada y el pavimento táctil indicador de advertencia que delimita el carril vehicular. Este tipo de señalización se dispondrá de forma perpendicular a las zonas seguras de tránsito peatonal.

c) Se dispondrá señalización vertical y horizontal de prioridad peatonal de aviso a los vehículos, y de límite de velocidad, comprensible y visible desde diferentes ubicaciones.

Sección 2.ª Áreas de estancia

Artículo 26. *Condiciones de los parques, jardines y sectores de juego.*

1. Para facilitar a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro, los parques, jardines y sectores de juego cumplirán las condiciones establecidas en la OM y, además, las características establecidas en el presente artículo que son complementarias a las establecidas en la OM.

2. Parques y jardines:

a) Las zonas ajardinadas colindantes con el itinerario peatonal accesible que no se sitúen a un nivel superior, dispondrán de un bordillo perimetral de altura mínima de 5 cm en sus lados adyacentes al itinerario peatonal; quedando prohibida su delimitación con elementos no rígidos o estables, como cables o cuerdas.

b) Se dispondrá, como mínimo, un apoyo isquiático por cada cinco bancos o fracción.

3. Sectores de juego:

a) Los parques infantiles deberán estar protegidos del tráfico de vehículos, bien mediante vallado o vegetación, bien mediante distanciamiento.

b) La disposición de mesas de juegos accesibles en los sectores de juego será, como mínimo, una unidad de cada cinco mesas o fracción.

c) El pavimento de los sectores de juego será drenante, estable y, en el caso de parques infantiles, amortiguador de caídas y diverso en colores y formas para ayudar a diferenciar las distintas áreas de juegos; asimismo se dispondrá un pavimento firme para permitir la deambulación a todos los juegos.

d) Dispondrán de áreas de descanso con bancos accesibles.

e) Dispondrán de un nivel mínimo de iluminación a nivel del suelo de 50 luxes

f) Se dispondrá señalización informativa, que cumplirá las condiciones del artículo 34.

g) Los elementos de juego deberán cumplir lo establecido en su reglamentación específica. Al menos existirá un elemento de juego accesible, preferentemente de tipo dinámico, por cada cuatro unidades o fracción para que los niños y niñas con movilidad reducida puedan jugar de manera autónoma. Se considera juego accesible para niños y niñas con movilidad reducida aquel elemento que permite su uso sin ayuda de tercera persona y sin prescindir de su producto de apoyo (muletas, andador, silla de ruedas manual o motorizada, etc.). Se entiende por juego dinámico el que genera movimiento al introducirse una persona en su interior (como los vaivenes, carruseles giratorios, circuitos con rampas, etc.).

Artículo 27. *Condiciones de las playas urbanas.*

1. Las playas urbanas cumplirán las condiciones establecidas en la OM y, además, las características establecidas en el presente artículo que son complementarias a las establecidas en la OM.

2. Las playas urbanas se incluirán en el ámbito de aplicación de los planes de accesibilidad municipales. Al menos una de las playas determinada como viable para ser accesible dispondrá de un punto accesible para todas las personas. El punto accesible se situará en zonas que cuenten con servicios de información, vigilancia y salvamento.

3. Acceso a la zona de playa donde se sitúa el punto accesible:

a) Paradas de transporte público: en el caso de existencia de paradas y marquesinas de espera del transporte público para acceder a estas zonas de playa, dichas paradas estarán comunicadas con el acceso mediante un itinerario peatonal accesible. Dicho itinerario estará señalizado para personas con discapacidad visual con una franja guía de color azul de 0,40 m de ancho desde la parada de transporte público hasta el acceso a la playa.

b) Plazas de aparcamiento reservadas: se dispondrá de, al menos, 6 plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida próximas al acceso a esta zona de playa; las plazas estarán comunicadas con el acceso mediante un itinerario peatonal accesible.

c) Itinerario peatonal accesible: el itinerario peatonal para acceder a la playa será accesible y, en el caso de que el acceso a esta zona de playa no esté delimitado, por tratarse de un espacio abierto al que se puede acceder desde cualquier punto de la acera, paseo, etc., dicho acceso se señalizará mediante una franja de pavimento táctil indicador direccional de anchura 0,80 m, enfrentada con el acceso y dispuesta en la dirección transversal a la marcha.

d) Señalización e información: los elementos e itinerarios mencionados en el presente apartado dispondrán de señalización visual y táctil, en forma de carteles, que indiquen como mínimo la dirección hacia la playa, la distancia del recorrido, los servicios de que dispone la playa y cuáles son accesibles; además, en las paradas y marquesinas de espera del transporte público se indicarán los horarios o frecuencia de los servicios.

4. Zona de playa:

a) Itinerario accesible sobre la arena: se dispondrán pasarelas o infraestructuras de tipo fijo en el tramo de playa que queda por encima de la línea de pleamar, realizadas a base de tablones firmemente anclados al suelo, y preferentemente, se completarán con tramos no fijos hasta aproximadamente 5 m de la orilla del mar, de tablones enrollables; los tablones se colocarán perpendiculares al sentido de circulación con una separación máxima entre ellos de 15 mm; la anchura libre de paso del itinerario fijo será de 2,40 m y la pendiente máxima del 6 %, excepto si existen dunas que superar, en cuyo caso la pendiente deberá cumplir el límite máximo establecido para las rampas accesibles.

b) Mobiliario: en cada punto accesible se dispondrá al menos el siguiente mobiliario, al que se podrá acceder mediante un itinerario accesible de las características mencionadas en el apartado anterior: una zona de sombra, servicios higiénicos accesibles y papeleras accesibles. Además podrá preverse la instalación de taquillas accesibles, cuya dotación se establecerá conforme al número de personas usuarias previsto.

La zona de sombra se dispondrá sobre una base estable y estará equipada con dos toldos de superficie mínima igual a 3 m por 6 m cada uno u ocho sombrillas fijas de 3 m de diámetro cada una.

Los servicios higiénicos dispondrán al menos de un aseo, una ducha y un vestuario accesibles para uso individual, en una cabina o varias independientes, que se instalarán sobre una superficie estable y nivelada.

Las papeleras accesibles se situarán próximas a las zonas de estancia.

En caso de existencia, las taquillas accesibles dispondrán delante de ellas de un espacio libre de obstáculos en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro que permita el giro y el alcance lateral, el mecanismo de apertura se situará a una altura comprendida entre 0,70 y 1,20 m y su accionamiento será por presión o palanca.

Además, se dispondrá de un almacén para guardar el material móvil al final de la temporada, que podrá ser el propio vestuario.

c) Productos de apoyo: en cada punto de playa accesible existirá al menos una silla de ruedas para la ducha, dos sillas anfibias y pares de muletas anfibias de distintos tamaños que faciliten el acceso al mar a las personas con discapacidad y un teléfono móvil para la organización y comunicado de avisos.

d) Servicios: los servicios de uso público con que se equipe esta zona de playa serán accesibles y se podrá acceder a ellos mediante al menos un itinerario accesible.

5. Zona de baño segura: se señalizará mediante dos boyas a una distancia de la orilla de 25 m, siempre que la profundidad no supere 1,40 m, separadas entre sí 25 m.

6. La organización que el ayuntamiento establezca gestionará el punto accesible. Se entiende por organización el grupo de personas que disponga de un plan de funcionamiento, horario y periodo de tiempo durante el cual quede garantizada la prestación del servicio, así como de un plan de emergencia para los casos de incidencias o accidentes. La organización velará para que se cumplan las condiciones de accesibilidad establecidas anteriormente y además las siguientes:

a) Dispondrá de los productos de apoyo mencionados en el apartado 4 c) de este artículo.

b) Establecerá la zona de baño segura donde considere que puede garantizar la asistencia a las personas bañistas a las que presta ayuda; esta zona estará señalizada conforme a lo establecido en el párrafo 5.

c) Tendrá previsto un sistema de ayuda a las personas que se estén bañando, que facilite su salida del agua cuando consideren finalizado el baño y sobre todo en caso de emergencia.

d) Tendrá a disposición de las personas usuarias y autoridades la documentación constituida por los mencionados planes de actuación, emergencia, periodos y horarios disponibles, así como los recursos humanos y el catálogo de productos de apoyo y servicios que ofrezcan.

e) Establecerá las normas de uso que estime oportunas e informará sobre ellas a las personas usuarias.

Sección 3.ª Elementos de urbanización

Artículo 28. *Condiciones generales de los elementos de urbanización.*

1. Se consideran elementos comunes de urbanización las piezas, partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado de uso peatonal, tales como pavimentación, saneamiento, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, redes de telecomunicaciones, abastecimiento y distribución de aguas, alumbrado público, jardinería, y todas aquellas que materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Los elementos de urbanización cumplirán las condiciones generales de diseño, colocación y mantenimiento establecidas en la OM y, además, las características establecidas en el presente artículo que son complementarias a las establecidas en la OM.

3. El pavimento del itinerario peatonal accesible, incluido el de las rampas y los vados peatonales, así como el de las escaleras, será antideslizante en seco y en mojado; el valor de resistencia al deslizamiento será mayor o igual a 45 determinado según la norma UNE-ENV 12633:2003.

4. Las rejillas y tapas de instalación a nivel de suelo, deberán ser resistentes a la deformación y en la medida de lo posible antideslizantes.

5. Los vados vehiculares cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se diseñarán de forma que mantengan alineado el encintado de aceras, para no invadir la zona de la calzada.

b) No se colocará pavimento táctil indicador de advertencia ni direccional en el vado vehicular, para que las personas con discapacidad visual no lo confundan con el vado de uso peatonal.

6. Las rampas en el itinerario peatonal accesible cumplirán las siguientes condiciones:

a) Preferiblemente irán acompañadas de una escalera alternativa.

b) Las rampas dispondrán, en ambos lados, de un zócalo o elemento de protección lateral de 10 cm de altura en sus bordes libres; asimismo los pasamanos cumplirán las condiciones del artículo 31, párrafo 6.

c) Los tramos de las rampas tendrán una anchura mínima libre de paso de 1,80 m y una longitud máxima, en proyección horizontal, de 9,00 m.

d) Los espacios existentes de altura inferior a 2,20 m bajo las rampas deberán estar protegidos; dicha protección podrá materializarse disponiendo elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos y permitan su detección por los bastones de personas con discapacidad visual.

7. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa o a un sistema alternativo situado en el itinerario peatonal accesible, deberán ubicarse colindantes o próximas a estos.

b) Excepcionalmente, podrán ser curvas, en cuyo caso cumplirán las condiciones especificadas en el CTE.

c) Los espacios existentes de altura inferior a 2,20 m bajo las escaleras deberán estar protegidos; dicha protección podrá materializarse disponiendo elementos fijos que restrinjan el acceso hasta ellos y permitan su detección por los bastones de personas con discapacidad visual.

d) Los pasamanos cumplirán las condiciones del artículo 31 párrafo 6.

e) Si se instalan pilotos o indicadores luminosos en la contrahuella, estos deberán estar empotrados, sin cejas ni resaltes.

f) Las escalinatas cumplirán la condición siguiente: longitud huella = n x 0,63 + 0,29 (m), siendo n un número entero igual o menor a 3; la dimensión de la contrahuella no podrá ser superior a 0,16 m.

8. Los ascensores accesibles cumplirán las siguientes condiciones:

a) En los aspectos no regulados por la OM se observará lo dispuesto en la norma UNE-EN 81-70:2018 Reglas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores.

Aplicaciones particulares para los ascensores de las personas que lo utilicen. Parte 70: Accesibilidad a los ascensores de personas, incluyendo personas con discapacidad.

b) El color de las puertas o al menos de su marco exterior tendrá contraste cromático con el entorno.

c) Las puertas serán parcialmente transparentes, de manera que permitan el contacto visual con el exterior, siendo recomendable una superficie mínima de 0,10 m de ancho por 1,40 m de alto, situada a 0,40 m del suelo.

d) Los ascensores accesibles se señalizarán mediante el Símbolo Internacional de Accesibilidad, SIA, y contarán con indicación en Braille y arábigo en altorrelieve a una altura entre 0,80 y 1,20 m, del número de planta en la jamba derecha en sentido salida de la cabina.

9. Los pasillos rodantes y las escaleras mecánicas, en los aspectos no regulados por la OM, cumplirán lo dispuesto en la norma UNE EN 115-1:2018 Seguridad de escaleras mecánicas y pasillos rodantes. Parte 1: Construcción e instalación.

Sección 4.ª Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares

Artículo 29. *Condiciones generales de los puntos de cruce en el itinerario peatonal.*

1. Los puntos de cruce entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares cumplirán las condiciones establecidas en la OM y, además, las características establecidas en el presente artículo que son complementarias a las establecidas en la OM.

2. Los vados peatonales cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se dispondrán en ángulos o chaflanes, ya que puede inducir a las personas con ceguera a cruzar la calle en diagonal.

b) Se evitará que se produzcan encharcamientos en los vados peatonales y se realizarán operaciones de mantenimiento para permitir el tránsito de peatones de forma estable y segura.

3. Los pasos de peatones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Podrá elevarse el paso de peatones en toda su superficie al nivel de las aceras mediante reductores de velocidad de tipo trapezoidal de las características establecidas en la legislación para la instalación de reductores de velocidad y bandas transversales en carreteras (materiales, geometría, drenaje, etc.).

b) Las marcas viales rectangulares del paso de peatones se ajustarán a lo dispuesto en el reglamento general de circulación, y serán antideslizantes y reflectantes.

4. Los pasos peatonales a distinto nivel, ya sean elevados o subterráneos, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Las escaleras de los pasos de peatones elevados y subterráneos deberán complementarse con rampas o ascensores accesibles.

b) La anchura de paso libre de obstáculos será como mínimo de 1,80 m en los pasos peatonales elevados y de 2,40 m en los pasos subterráneos.

c) La altura libre en pasos subterráneos será como mínimo de 2,50 m.

d) Deberá resolverse la escorrentía del agua evitándose los posibles encharcamientos y se realizarán operaciones de mantenimiento para permitir el tránsito de peatones de forma estable y segura.

e) Los pasos subterráneos dispondrán de medios que garanticen permanentemente su iluminación.

5. Las isletas dispondrán de los elementos necesarios para su señalización y protección frente al tráfico de vehículos; en las isletas que por no disponer de espacio suficiente para insertar los dos vados peatonales haya que bajar su nivel, la longitud mínima en el sentido de la marcha será de 1,80 m.

6. En la regulación de los semáforos, los cálculos precisos para establecer los ciclos de paso se realizarán desde el supuesto de una velocidad máxima de paso peatonal de 0,5 m/s y 5 segundos más de reacción al inicio de la marcha.

Sección 5.ª Urbanización de frentes de parcela

Artículo 30. *Condiciones generales de los frentes de parcela.*

Los frentes de parcela cumplirán las condiciones establecidas en la OM.

Sección 6.ª Mobiliario urbano

Artículo 31. *Condiciones generales del mobiliario urbano.*

1. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos existentes en los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales, tales como bancos accesibles, fuentes de agua potable, papeleras accesibles, etc.

2. El mobiliario urbano cumplirá las condiciones establecidas en la OM y, además, las características establecidas en el presente artículo que son complementarias a las establecidas en la OM.

3. En relación a su diseño, los elementos de mobiliario deberán ser fácilmente detectables por contraste de color con su entorno, y no presentarán superficies que puedan producir deslumbramientos. Los elementos de ornato público, como fuentes, láminas de agua, obras artísticas, etc., se señalizarán en el perímetro a nivel del suelo mediante pavimento táctil indicador de advertencia o elementos que permitan su detección, evitando que las personas con discapacidad visual caigan, tropiecen o circulen sobre ellos.

4. En el caso de que el mobiliario urbano incluya vidrios, estos deberán cumplir las condiciones de seguridad frente al riesgo de impacto con elementos frágiles y elementos insuficientemente perceptibles establecidas en el CTE.

5. Las fuentes de agua potable dispondrán de mecanismos de accionamiento situados a una altura comprendida entre 0,80 m y 0,90 m y de forma que no existan obstáculos o bordes para acceder a ellos. La zona de aproximación a la fuente será horizontal.

6. Los elementos de protección al peatón cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se asegurará la detección de las barandillas a una altura mínima de 0,15 m medidos desde el nivel del suelo, para lo cual podrá disponerse una barra o zócalo inferior.

b) En su caso, la prolongación de los pasamanos de escaleras y rampas de al menos 30 cm en horizontal más allá del final de cada tramo, para apoyo de las personas con movilidad reducida y advertencia táctil de las personas con discapacidad visual, no invadirá transversalmente el itinerario peatonal accesible, y su diseño limitará el riesgo de que la ropa se enganche, por ejemplo, mediante su remate hacia abajo o prolongación hasta el suelo, al menos en los lados que no estén junto a paredes.

7. Los elementos de iluminación aportarán el nivel de iluminación establecido en la reglamentación específica para instalaciones de alumbrado exterior en los parques y jardines (viales principales, tales como accesos al parque o jardín, sus paseos y glorietas, áreas de estancia y escaleras, que estén abiertos al público durante las horas nocturnas), las rampas, las escaleras, los pasos de peatones, y los pasos peatonales elevados o subterráneos.

8. Los mostradores de atención al público cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los quioscos y puestos comerciales situados en las áreas de uso peatonal que ofrezcan mostradores de atención al público contarán con un espacio libre inferior al plano de trabajo que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas, con un espacio mínimo de 0,80 m de ancho, de 0,70 m a 0,75 m de altura y 0,50 m de profundidad.

b) Su ubicación permitirá el acceso desde el itinerario peatonal accesible e incluirá un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

9. Las cabinas de aseo público accesibles, excepto las cabinas sanitarias móviles, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las puertas de las cabinas deberán dejar una banda libre en la parte inferior y otra en la superior, posibilitando una comunicación visual en caso de emergencia; es aconsejable que exista señalización táctil libre-ocupado sobre el tirador.

b) El lavabo dispondrá de un espacio libre inferior de altura mínima de 0,70 m y profundidad mínima 0,50 m.

c) El espejo, en caso de existir, se colocará de forma que el canto inferior quede a una altura máxima de 0,90 m, o bien será orientable hasta al menos 10° sobre la vertical.

d) El inodoro dispondrá en ambos lados de espacio de transferencia lateral de anchura mínima 0,80 m, con un fondo mínimo de 0,75 m hasta el borde frontal del aparato y espacio libre de 0,80 m de diámetro frente al inodoro.

e) Cuando se instalen baterías de urinarios de más de cinco unidades, al menos en uno la altura del borde estará comprendida entre 30 y 40 cm.

f) Las barras de apoyo serán de sección preferentemente circular de 30-40 mm de diámetro y estarán separadas de la pared entre 45 y 55 mm; las barras de apoyo del inodoro estarán separadas entre sí entre 65 y 70 cm.

g) La altura de uso de mecanismos y accesorios estará comprendida entre 0,70 y 1,20 m.

h) Se dispondrá señalización luminosa de emergencia en el interior de las cabinas.

i) El valor de resistencia al deslizamiento del pavimento estará comprendido entre 35 y 45, determinado según la norma UNE-ENV 12633:2003.

j) Las cabinas sanitarias móviles cumplirán las condiciones establecidas en la norma UNE EN 16194:2012.

Sección 7.ª Elementos vinculados al transporte

Artículo 32. *Condiciones de los elementos vinculados al transporte.*

1. Los elementos vinculados al transporte, como las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida, paradas y marquesinas de espera del transporte público, etc., cumplirán las condiciones establecidas en la OM y en las normas sectoriales referentes a la accesibilidad en el sistema de transporte. Además, se deberán cumplir las características establecidas en el presente artículo que son complementarias a las establecidas en la OM.

2. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida se localizarán, ya sea en superficie o subterráneas, lo más cerca posible de los edificios de interés público, así como de los centros de trabajo o estudio y domicilio de las personas con discapacidad. Las plazas en línea, además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia, paralela y al mismo nivel que la plaza de aparcamiento de ancho 1,20 m (véase figura 6).

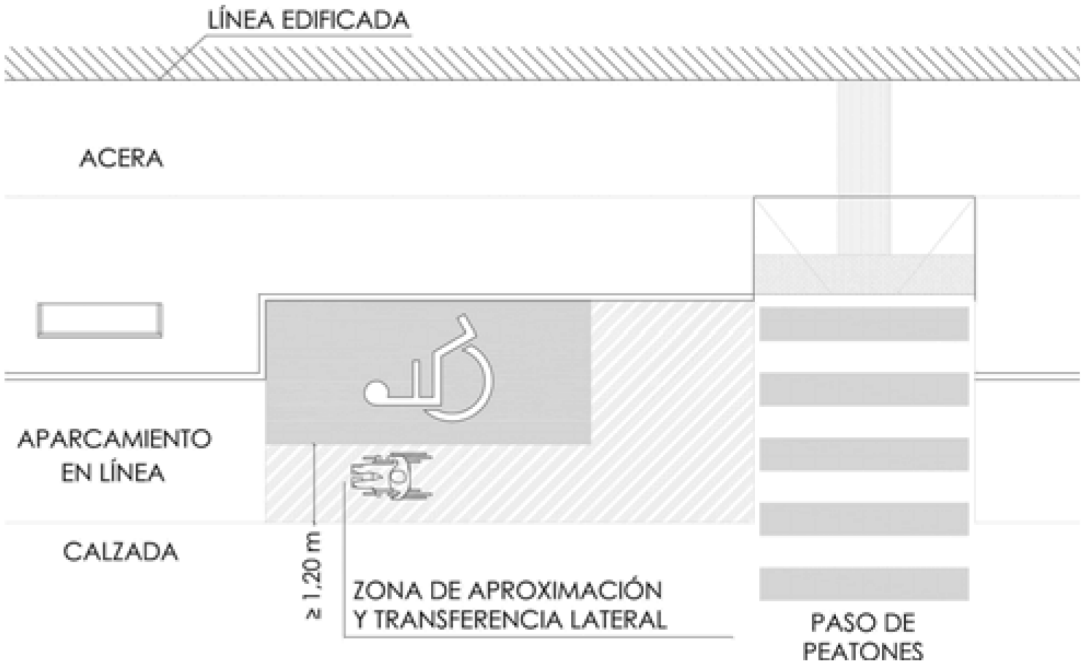


Figura 6. Ejemplo de posible configuración de plazas en línea

3. Los carriles reservados al tránsito de bicicletas se dispondrán en la calzada.

Sección 8.ª Obras e intervenciones en la vía pública

Artículo 33. *Condiciones generales de las obras e intervenciones en la vía pública.*

Las obras e intervenciones en la vía pública cumplirán las condiciones establecidas en la OM para garantizar las condiciones generales de accesibilidad y seguridad de las personas en los itinerarios peatonales, relativas a la señalización, disposición en su caso de itinerarios peatonales alternativos, delimitación de zona de obras, etc.

Sección 9.ª Comunicación y señalización

Artículo 34. *Condiciones generales de la comunicación y señalización.*

1. Con el fin de facilitar el acceso y la utilización independiente, no discriminatoria y segura de los entornos estos se señalizarán y diseñarán con los criterios de diseño para todas las personas, conforme a las condiciones establecidas en la OM y, además, lo establecido en el presente artículo que complementa a las características establecidas en la OM.

2. El pavimento táctil indicador, de advertencia y direccional, cumplirá lo establecido en la OM y el resto de características indicadas por la norma UNE-CEN/TS 15209:2009 EX.

CAPÍTULO II

Accesibilidad en los espacios públicos naturales

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 35. *Ámbito de aplicación.*

El ámbito de aplicación de este capítulo está constituido por los espacios públicos naturales con infraestructura para el acceso de visitantes, bien sean de titularidad pública o privada.

Artículo 36. *Condiciones generales.*

1. En el presente capítulo se establecen las condiciones de accesibilidad para los espacios públicos naturales con el objeto de integrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, como son los espacios naturales protegidos, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas, el respeto de los elementos culturales, la topografía, la vegetación y la fauna, así como la correcta visualización del paisaje y el acceso de forma no discriminatoria al entorno natural.

A título enunciativo, los espacios naturales protegidos, según la legislación sectorial vigente, pueden estar incluidos en una de las siguientes categorías:

a) Parques naturales.
b) Reservas naturales.
c) Monumentos naturales.
d) Paisajes protegidos.
e) Parajes naturales municipales.
f) Zonas húmedas catalogadas.
g) Espacios protegidos de la Red Natura 2000.

2. En la redacción y aplicación de los planes de accesibilidad de los espacios públicos naturales se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Se realizará un análisis técnico de la situación actual de accesibilidad del espacio natural, así como un estudio de la viabilidad técnica, económica y de valoración del impacto ambiental de las distintas zonas del espacio natural para que puedan ser utilizadas por todas las personas. En relación con la valoración del impacto ambiental en los espacios naturales protegidos se estará a lo dispuesto en los instrumentos de Planificación y Gestión.
b) Se desarrollará una propuesta y una planificación de actuaciones de mejora de la accesibilidad del espacio natural basadas en el análisis técnico y en el estudio de viabilidad previos, que deberán ser compatibles con la preservación de los espacios naturales. Con relación a los espacios naturales protegidos se deberá contar con informe de compatibilidad favorable emitido por el órgano competente del espacio natural.
c) Una vez implantadas las soluciones se verificará la eficacia de estas y, si procede, se planificarán acciones de mejora; en cualquier caso el órgano gestor planificará y realizará las operaciones de mantenimiento de la accesibilidad y seguridad de los espacios.

Sección 2.ª Acceso al espacio natural

Artículo 37. *Condiciones de los espacios y elementos en el acceso al espacio natural.*

1. Los aparcamientos contarán con plazas reservadas para personas con movilidad reducida que cumplirán las condiciones referentes a la dotación, las dimensiones y la señalización establecidas en los artículos 32 y 34. El aparcamiento se situará próximo al edificio de uso público o al inicio del itinerario accesible dentro del espacio natural, preferentemente a una distancia no superior a 100 m. Las paradas de transporte público cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 32.
2. Los edificios en los que se desarrollen actividades de uso público tales como establecimientos de alojamiento turístico y restauración, centros recreativos, deportivos, etc., y sus instalaciones serán accesibles conforme a las condiciones establecidas en el título I de este decreto y en el CTE. Asimismo, estarán comunicados entre sí y con las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida y las paradas y marquesinas de espera del transporte público, al menos a través de itinerario peatonal accesible.
3. Desde las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida y las paradas y marquesinas de espera del transporte público hasta el inicio del itinerario accesible dentro del espacio natural existirá un itinerario peatonal accesible. Si es viable según el grado de protección, el itinerario se señalizará con una franja de pavimento táctil indicador direccional, con contraste visual, de una anchura de 0,40 m, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal.

4. En el acceso al espacio natural se dispondrán paneles con información sobre la ubicación de los itinerarios accesibles dentro del espacio natural, así como la de los puntos de interés accesibles. Los paneles informativos se diseñarán siguiendo los estándares de las normas técnicas correspondientes, en particular, de la norma UNE 170002:2009. Estos elementos no invadirán el itinerario peatonal accesible.

Sección 3.ª Itinerario accesible dentro del espacio natural

Artículo 38. *Condiciones del itinerario accesible dentro del espacio natural.*

1. Si es viable según el Plan de accesibilidad se dispondrá al menos un itinerario accesible dentro del espacio natural.

2. Se entiende por itinerario accesible dentro del espacio natural, incluidos los puentes y pasarelas, el que cumple las siguientes condiciones:

a) Preferentemente se dispondrá un itinerario de trazado circular, continuo y con visuales claras para favorecer la orientación de las personas; para acortar distancias y facilitar el regreso al punto de partida podrán disponerse itinerarios secundarios que permitan el disfrute de zonas intermedias.

b) El inicio de los itinerarios accesibles se señalizará conforme a lo establecido en el artículo 43.

c) En todo su desarrollo, el itinerario poseerá una anchura libre de paso preferentemente no inferior a 1,80 m y como mínimo igual a 1,20 m; en el caso de itinerarios de anchura inferior a 1,50 m se dispondrán zonas de cruce y maniobra cada 25 m como máximo de dimensiones mínimas 1,80 x 2,00 m (anchura x profundidad); excepcionalmente, ante imposibilidad física, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 0,90 m.

d) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m; no se admitirán elementos salientes cuando se proyecten más de 0,15 m en el ámbito del itinerario accesible sin estar señalizados y, en todo caso, si su proyección es menor de 0,15 m, cuando puedan suponer peligro por su forma o ubicación para las personas viandantes.

e) No presentará escaleras ni peldaños aislados.

f) El pavimento del itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 40.

g) La pendiente transversal máxima será del 2 %. Asimismo, el plano del suelo dispondrá de la pendiente mínima necesaria para facilitar la evacuación de aguas pluviales.

h) La pendiente longitudinal máxima será del 6 %, los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores se consideran rampas y cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 40; si la pendiente del itinerario es superior al 4 % se deberán disponer planos que no superen la pendiente del 4 % cada 25 m, del mismo ancho que el itinerario, y una profundidad mínima de 2,00 m.

i) Se dispondrán áreas de descanso a lo largo del itinerario preferentemente a intervalos no superiores a 100 m, excepto en aquellas zonas en las que no sea conveniente colocar mobiliario por su fragilidad o vulnerabilidad; las áreas de descanso cumplirán las siguientes condiciones: se ubicarán de forma que se aproveche la sombra natural del entorno próximo o dispondrán de elementos de protección solar; dispondrán como mínimo de, un banco accesible por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción, que reúna las características establecidas en el artículo 41; además, en cada agrupación de bancos se dispondrá como mínimo de un apoyo isquiático; el pavimento cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 40.

j) Se dispondrán barandillas en los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, las cuales cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 41; si existe un desnivel superior a 10 cm entre el itinerario y las zonas contiguas, se dispondrá un zócalo a ambos lados de 10 cm de altura.

Sección 4.ª Áreas de estancia

Artículo 39. *Condiciones de las áreas de estancia.*

1. Las áreas de estancia en el espacio natural son aquellas áreas donde se desarrollan actividades de tipo recreativo o interpretativo en las que las personas permanecen durante cierto tiempo, tales como miradores, observatorios de animales, áreas recreativas, playas y piscinas naturales o áreas de pesca y áreas de acampada. Las áreas de estancia a las que se pueda llegar de forma accesible según el plan de accesibilidad, cumplirán las condiciones descritas en los siguientes apartados.

2. Se dispondrá del número de plazas reservadas para personas con movilidad reducida que establece la OM, así como de un sistema que facilite la accesibilidad de personas con discapacidad auditiva en las áreas de estancia donde se realicen actividades que requieran la presencia de personas espectadoras.

3. Los miradores accesibles cumplirán las siguientes condiciones:

a) Su superficie tendrá una pendiente no superior al 2 % en cualquiera de sus direcciones y estará enrasada con el acceso.

b) Dispondrán de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m; existirá un espacio de al menos 0,90 x 1,20 m situado frente o paralelo al punto de visualización, donde pueda ubicarse una persona usuaria de silla de ruedas.

c) Se dispondrán barandillas según lo establecido en el artículo 41; dichos elementos de protección no impedirán las vistas a personas en silla de ruedas y personas de baja estatura, para lo cual no deben existir paramentos verticales opacos de altura superior a 0,80 m.

d) Incluirán como mínimo un banco accesible y un apoyo isquiático, por cada agrupación de bancos.

4. Los observatorios accesibles de animales cumplirán las siguientes condiciones, además de las correspondientes establecidas en el capítulo II del título I para la edificación:

a) Incluirán ventanas o huecos accesibles que permitan la observación a personas usuarias de silla de ruedas o de baja estatura, para lo cual la parte inferior de las ventanas estará a una altura no superior a 0,95 m y la altura de las ventanas de observación será de 30 cm como mínimo.

b) Si las ventanas disponen de repisas, estas contarán con un espacio libre inferior que permita la aproximación de una persona en silla de ruedas, con un espacio mínimo de 0,80 m de ancho, de 0,70 m a 0,75 m de altura, y de 0,50 m de profundidad.

5. Las áreas recreativas accesibles destinadas a comer al aire libre cumplirán las siguientes condiciones:

a) Incluirán bancos accesibles, al menos, uno por cada agrupación. Asimismo estarán dotadas de papeleras y contenedores para depósito y recogida de residuos que cumplirán las condiciones de accesibilidad reguladas en los artículos correspondientes.

b) Contarán con una mesa accesible por cada cinco o fracción, conectada con el acceso mediante un itinerario accesible; las mesas accesibles tendrán una anchura de 0,80 m como mínimo, una altura de 0,80 m como máximo, y un espacio libre inferior de 0,70 × 0,80 × 0,50 m (altura × anchura × fondo), como mínimo; se dejarán varios espacios libres sin banco, de anchura mínima 0,80 m cada uno, que permitan la agrupación de varias personas usuarias de silla de ruedas, y se dispondrán sobre una superficie nivelada que se prolongue al menos 1,50 m por cada lado de la mesa.

c) La anchura libre de paso mínima entre elementos fijos será al menos de 0,90 m.

d) Se preverá la existencia de zonas de sombra, especialmente en entornos con fuerte soleamiento.

e) En el caso de existencia de aseos públicos estos dispondrán de cabinas accesibles.

6. Las playas y piscinas naturales accesibles cumplirán las siguientes condiciones:

a) Contarán con al menos un punto accesible que deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 27 en el caso de playas naturales, y las condiciones de dicho artículo que sean procedentes en el caso de piscinas naturales.

b) Se accederá al punto accesible a través de un itinerario accesible dentro del espacio natural.

7. Las áreas de pesca con caña accesibles en un muelle o en una plataforma sobre el agua cumplirán las siguientes condiciones:

a) Dispondrán como mínimo de una plaza accesible por cada dos lugares de pesca, de dimensiones 1,20 m de anchura por 1,50 m de profundidad. Se dispondrá de un espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos.
b) Las plazas accesibles contarán con un antepecho de altura comprendida entre 0,80 m y 0,85 m con apoyabrazos, y en caso de disponer apoyo isquiático ste contará con un antepecho de 1,05 m de altura con apoyabrazos.
c) En los lados abiertos dispondrán de barandillas y un zócalo de 10 cm de altura.

8. Las áreas de acampada accesibles dispondrán como mínimo de dos emplazamientos de acampada accesibles por cada área. Los emplazamientos de acampada accesibles cumplirán las siguientes condiciones:

a) El espacio vital conformado a su alrededor estará situado sobre una superficie libre de obstáculos, estable y nivelada.
b) Sus áreas recreativas y elementos de mobiliario serán accesibles.
c) El área de levantamiento de las tiendas de campaña estará situado sobre terreno llano y estable y será adyacente a las superficies firmes.
d) La anchura libre de paso entre elementos fijos será de 0,90 m.

9. El pavimento de las áreas de estancia, en su caso, cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 40.

Sección 5.ª Elementos de urbanización

Artículo 40. *Condiciones de los elementos de urbanización.*

1. El pavimento del itinerario accesible dentro del espacio natural y de las escaleras y rampas se ajustará al entorno natural y será duro, estable y sin piezas ni elementos sueltos y sensiblemente regular. En la medida de lo posible, será antideslizante en seco y en mojado. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes acusados, así como la pendiente necesaria para la evacuación de las aguas.
2. Las rampas situadas en los accesos a los edificios cumplirán las condiciones establecidas en el CTE. Las rampas ubicadas en el acceso al espacio natural y dentro del espacio natural cumplirán preferentemente las condiciones establecidas en la OM y lo dispuesto en el artículo 28 de la presente disposición, y cuando no sea posible cumplir las condiciones establecidas en la OM para las pendientes y dimensiones, al menos se cumplirán las siguientes:

a) La pendiente longitudinal máxima podrá ser del 12 % para tramos de longitud hasta 3 m, y del 10 % para tramos de longitud hasta 6 m.
b) La anchura libre de paso podrá ser de al menos 1,20 m, la profundidad mínima de rellano de 1,50 m y la profundidad mínima del espacio libre de obstáculos al inicio y al final de la rampa podrá ser de 1,20 m.

3. Las escaleras situadas en los accesos a edificios cumplirán las condiciones establecidas en el CTE. Las escaleras ubicadas en el acceso al espacio natural y dentro del espacio natural cumplirán las condiciones establecidas en la OM y lo dispuesto en el artículo 28 de la presente disposición.

Sección 6.ª Mobiliario

Artículo 41. *Condiciones del mobiliario.*

1. En general, los elementos de mobiliario se integrarán con el entorno natural.

2. Los bancos accesibles, las papeleras accesibles, las fuentes de agua potable, los mostradores de atención al público, las cabinas de aseo público accesibles y los elementos de señalización cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 31.

3. Los apoyos isquiáticos tendrán una altura de soporte sobre el suelo de 0,70 a 0,75 m y una anchura mínima de 0,40 m.

4. Se utilizarán barandillas para limitar el riesgo de que las personas sufran caídas junto a los desniveles con una diferencia de cota de más de 0,55 m, con las siguientes características:

a) Tendrán una altura mínima de 0,90 m. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

b) Serán estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas.

5. Los pasamanos se diseñarán según los siguientes criterios:

a) Tendrán una sección de diseño ergonómico, preferentemente con un ancho de agarre de entre 4,5 cm y 5 cm de diámetro. En ningún caso dispondrán de cantos vivos.

b) Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm, el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.

c) Se instalarán pasamanos dobles en rampas y escaleras, cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior, entre 0,95 y 1,05 m, y en el inferior entre 0,65 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde cualquier punto de la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños.

d) Los pasamanos no invadirán transversalmente el itinerario, deberán estar rematados hacia abajo, prolongados hasta el suelo o diseñados de forma que se eviten enganches.

e) Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m, dispondrá de pasamanos doble central.

6. Los telescopios terrestres estarán colocados sobre una superficie firme, nivelada y antideslizante en seco y mojado; tendrán un espacio libre inferior de 0,70 × 0,80 × 0,50 m (altura × anchura × fondo), como mínimo; estarán dotados de una mira situada a una altura de 0,90 a 1,10 m para personas en silla de ruedas y personas de baja estatura.

Sección 7.ª Espacios y elementos vinculados al transporte

Artículo 42. *Condiciones de los espacios y elementos vinculados al transporte.*

1. Los espacios vinculados al transporte en el interior del espacio natural, tales como embarcaderos, instalaciones ecuestres, etc. a los que se pueda llegar de forma accesible, contarán con las condiciones para ser accesibles, descritas en los siguientes apartados. Asimismo, el pavimento cumplirá las condiciones establecidas en el artículo 40.

2. Para el transporte acuático los embarcaderos accesibles como muelles flotantes de madera en zonas de marea o muelles fijos en zonas sin marea, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Existirá un itinerario accesible dentro del espacio natural hasta el embarcadero.

b) Las pasarelas de acceso al embarcadero contarán con una barandilla y zócalo de protección de 10 cm de altura.

c) Las embarcaciones de recreo garantizarán el acceso y uso a todas las personas.

3. Las instalaciones ecuestres con cabalgadores o plataformas de transferencia al caballo dispondrán de un espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos, situado a una altura comprendida entre 0,60 y 0,92 m, con barandillas, zócalo y rampa de acceso que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 28.

4. Los medios de transporte para acceder a zonas de especial interés como vehículos motorizados terrestres (scooters, vehículos todo terreno, pequeños trenes, etc.), o aéreos (como teleféricos) serán accesibles y reunirán las características de seguridad establecidas en su reglamentación específica.

Sección 8.ª Señalización y comunicación sensorial

Artículo 43. *Señalización.*

1. Estarán identificados con el Símbolo Internacional de Accesibilidad, SIA, los accesos, los itinerarios peatonales accesibles, los itinerarios accesibles dentro del espacio natural, las áreas de estancia accesibles (miradores, observatorios de animales, áreas recreativas, playas y piscinas naturales, áreas de pesca y áreas de acampada) y los espacios vinculados al transporte accesibles.

2. En el inicio de los itinerarios accesibles dentro del espacio natural se dispondrán elementos con información sobre sus características, al menos sobre las siguientes:

a) Tipo de recorrido (ida y vuelta, circular o travesía).
b) Pendiente.
c) Longitud.
d) Tiempo medio de recorrido.
e) Distancia entre áreas de descanso y los elementos de mobiliario accesibles dispuestos a lo largo de su desarrollo (fuentes de agua potable, cabinas de aseo público accesibles, etc.).

3. Para favorecer la orientación, en los puntos de cruce de los itinerarios se dispondrán señales direccionales. Un criterio para el trazado de los itinerarios sería localizarlos junto a cursos de agua, plantas aromáticas, etc., que permitan la identificación del itinerario mediante sonidos y olores. Asimismo, la disposición de los cruces junto a hitos naturales (árboles o formaciones rocosas singulares) refuerza la identificación visual.

4. Se señalizarán aquellos itinerarios que no son accesibles para evitar recorridos innecesarios, o situaciones de peligro.

5. Los elementos de señalización de los itinerarios se colocarán perpendicularmente al sentido de la marcha de manera que no queden ocultos por ningún elemento ni obstaculicen vistas.

6. Los elementos de señalización cumplirán lo dispuesto en el artículo 34. La información sobre el espacio natural se dispondrá en formatos accesibles alternativos. Preferentemente se incluirán mapas en relieve y señalización de forma reiterada y en formato de fácil lectura y comprensión, para facilitar la información y orientación a personas con discapacidad cognitiva. Los mapas en relieve se diseñarán con contraste visual y táctil, y en caso de contar con leyenda, esta será accesible mediante la incorporación de macrocaracteres y Braille.

Disposición adicional primera. *Cláusula de no gasto.*

La aplicación y desarrollo de este decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados a la conselleria y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales de la conselleria competente en la materia.

Disposición adicional segunda. *Comité Técnico de Accesibilidad.*

La administración pública competente en el marco de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de la comunicación, conforme a sus artículos 1.c que garantiza los medios adecuados de control del cumplimiento de la ley, 21.b sobre asesoramiento técnico a profesionales e instituciones para la implantación de planes de actuación en accesibilidad y el artículo 29.b y c en cuanto a su función de asesorar y adoptar cuantas medidas sean necesarias para lograr la finalidad de la propia ley, creará un Comité Técnico de Accesibilidad con representantes de diferentes sectores sociales y profesionales para la proposición de mejoras normativas y el estudio de casos de ajuste razonable de mayor complejidad que se pudieran plantear, sin perjuicio de la posibilidad de instituir un organismo de mayor entidad que, entre otras, incorpore dichas funciones. El plazo para la creación de este Comité, con su correspondiente reglamento de funcionamiento, será de seis meses desde la publicación de este decreto.

Disposición adicional tercera. *Modificación del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.*

Se modifican los siguientes artículos del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, que quedan redactados en los términos establecidos a continuación:

Modificación del artículo 3, apartado 5:

«5. Edificio para alojamiento: es un edificio en el que se agrupan diferentes espacios que permiten el desarrollo de todas las funciones humanas indicadas en este decreto. Estos edificios disponen de una parte de espacios de uso privativo, que se denominan unidades de alojamiento, y otra de servicios comunes de los residentes, debiendo cumplir lo establecido en esta disposición y en su normativa de desarrollo. Las unidades de alojamiento junto con los servicios comunes se consideran uso residencial vivienda, por ser zonas destinadas a alojamiento permanente.».

Modificación del artículo 12:

«Artículo 12. *Exigencias de accesibilidad*

1. Las viviendas, los edificios de viviendas y los edificios para alojamiento deberán permitir a las personas con movilidad reducida o limitación sensorial el acceso y la circulación por ellos, en los términos y condiciones previstas en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

2. Tendrán la consideración de viviendas accesibles aquellas que garanticen su utilización autónoma y cómoda por personas con discapacidad. Para ello deberán cumplir con las condiciones que, para este tipo de viviendas, expresa y específicamente se prevén en la normativa de desarrollo de este decreto.»

Modificación del artículo 13:

«Artículo 13. *La accesibilidad a los edificios de vivienda y a los edificios para alojamiento.*

1. La entrada principal a los edificios de vivienda y los edificios para alojamiento será accesible.

2. Los edificios de vivienda y los edificios para alojamiento deberán disponer de ascensor o rampa en los siguientes casos:

a) Cuando el número de plantas que haya que salvar desde la entrada al edificio hasta alguna vivienda o unidad de alojamiento fuera superior al número de plantas que reglamentariamente se determine.

b) Cuando la cantidad de viviendas o alojamientos supere el número que reglamentariamente se determine.

c) Cuando existan viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas o alojamientos accesibles para personas usuarias de silla de ruedas.

3. En los edificios sin obligación de disponer de ascensor o rampa, el proyecto deberá prever, al menos dimensional y estructuralmente la instalación de un ascensor.

4. En los edificios de vivienda y en los edificios para alojamiento, existirá un itinerario accesible mediante el cual se comunicará el acceso a toda planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión de ascensor, rampa accesible) con:

a) Las viviendas y las unidades de alojamiento.

b) Las zonas comunes destinadas a circulación y a usos o actividades colectivas de los usuarios.

c) Las plazas de aparcamiento.

d) Los elementos asociados a las viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas o a los alojamientos accesibles para usuarios de sillas de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc., situados en la misma planta.

5. En los edificios de vivienda exclusivamente, en el interior de las viviendas existirá un itinerario sin escaleras ni peldaños aislados que conecte la entrada de la vivienda con un recinto dedicado a la relación, un recinto dedicado a la higiene personal y con aquellos otros recintos que reglamentariamente se determine. Dicho itinerario deberá cumplir las condiciones para circulaciones contenidas en la Orden de desarrollo de este decreto.

6. Los espacios de uso colectivo de los edificios para alojamiento cumplirán lo establecido en las disposiciones que desarrollan la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

7. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.»

Disposición adicional cuarta. *Modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad, y de la Orden 19/2010 que la modifica.*

1. Se modifican los siguientes artículos del anexo I de la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad, y de la Orden 19/2010 que la modifica, que quedan redactados en los términos establecidos a continuación:

Modificación del artículo 4.1.c:

«c) La escalera del interior de la vivienda:

Las escaleras que permiten el acceso necesario a los espacios básicos y a los recintos que los contienen, así como la que conecta el garaje con el interior de la vivienda, deberán cumplir las condiciones que se establecen en el DB SUA del CTE.

La altura libre mínima será de 2,20 m medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior, admitiéndose descuelgues hasta 2,10 m cuya ocupación en planta no sea superior al 25 % de la superficie de la escalera.

Las mesetas o rellanos, tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0,70 m, medido en la línea de huella.»

Modificación del artículo 4, apartado 2 y adición del apartado 3:

«2. En las promociones de más de 6 viviendas unifamiliares, al menos el número de viviendas que se indica en la tabla 4 deberá disponer de entrada accesible, para ello se dispondrá de un itinerario accesible que comunique la vía pública con el interior de dichas viviendas.

Tabla 4. Número de viviendas unifamiliares con entrada accesible

Número total de viviendas	Número de viviendas con entrada accesible
De 7 a 15	1
De 16 a 25	2
De 26 a 50	3
Más de 50	1 más cada 25 o fracción

El acceso a la vivienda unifamiliar con entrada accesible se debe promover a cota cero. No obstante, será admisible como máximo un desnivel menor o igual a 5 cm salvado con una pendiente que no exceda del 25 %. En el caso de desniveles mayores se deberán cumplir las condiciones establecidas para rampas accesibles.

3. En los edificios de más de una vivienda en los que sea obligatoria la instalación de ascensor o rampa accesible y en las viviendas unifamiliares que deban disponer de entrada accesible, existirá un itinerario sin escaleras ni peldaños aislados en el interior de las viviendas, que conecte la entrada a la vivienda con: el estar y el comedor, la cocina, un baño y un dormitorio (o espacio de reserva para un dormitorio). Las puertas de dichos recintos tendrán una anchura libre de paso mayor o igual que 0,80 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja.»

Modificación del artículo 6:

«Artículo 6. *Circulaciones horizontales y verticales*

1. En todos los edificios de más de una vivienda, los espacios comunitarios de circulación contarán con las siguientes dimensiones:

a) Acceso: la puerta de entrada tendrá un hueco libre mínimo de 0,90 m de ancho y 2,10 m de alto. El acceso al edificio se debe promover a cota cero. No obstante, será admisible como máximo un desnivel menor o igual a 5 cm salvado con una pendiente que no exceda del 25 %. En el caso de desniveles mayores se deberán cumplir las condiciones establecidas para rampas accesibles.

b) Zaguán: altura libre mínima 2,30 m. Ancho mínimo 1,20 m.

c) Espacios de circulación: se dispondrá de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible en cada planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa accesible) con:

Las viviendas.

Las zonas de uso comunitario.

Los elementos asociados a viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc.

El itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el DB SUA del CTE y las siguientes:

Pasillos: el ancho mínimo de los pasillos será de 1,20 m y la altura libre mínima será de 2,30 m. Se permitirán estrechamientos puntuales conforme a lo establecido en el DB SUA del CTE.

Puertas: las puertas de los itinerarios que transcurran hasta el interior de las zonas de uso comunitario y hasta el interior de las viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, tendrán una anchura de paso 0,90 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja, y en su posición de máxima apertura la anchura libre de paso será:

0,85 m en puertas abatibles, anchura reducida por el grosor de la hoja;

0,80 m en puertas correderas, anchura medida entre el marco y el canto de la hoja.

Suelos: Para limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos de las zonas comunes de circulación tendrán la clase de resistencia al deslizamiento exigida a los suelos de los edificios de uso residencial público en el CTE.

d) Escaleras: Las escaleras que sean paso necesario desde la vía pública a las viviendas de un edificio, o a los espacios de uso común, deberán cumplir las condiciones establecidas en el DB SUA del CTE para las escaleras de uso general y, además, dispondrán de tabicas y carecerán de bocel.

La altura libre mínima de la escalera será de 2,20 m, medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior.

En el caso de mesetas o rellanos que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo de estos será de 1,20 m y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0,40 m.

(Anexo III gráfico 5)

e) Los espacios de circulación en edificios de más de una vivienda permitirán la circulación horizontal de un prisma de 2,00 m x 0,60 m x 0,60 m.

f) Rampas: las rampas cumplirán las condiciones establecidas en el DB SUA del CTE para rampas en itinerarios accesibles.

2. El ascensor:

a) Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula en los siguientes casos:

Cuando haya que salvar más dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio.
Cuando existan más de 6 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio.
Cuando existan viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, en cuyo caso el ascensor accesible o la rampa accesible las deberá comunicar además con las plantas que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc.

b) En el resto de los casos el proyecto debe prever en zonas comunes del edificio la instalación futura de un ascensor accesible que comunique las plantas de entrada principal accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula, de forma que no sea necesario modificar la cimentación, la estructura, los espacios privativos ni las instalaciones existentes cuando se instale el ascensor, en su caso. Los accesos al ascensor estarán previstos desde los espacios comunes de circulación.
c) Se añadirá un segundo ascensor si se cumple al menos una de las siguientes condiciones:

Si la altura A es superior a 23,50 m.
Si el número de viviendas servidas por el ascensor es superior a 24.

d) Al menos un ascensor deberá estar conectado con el itinerario accesible y cumplirá las condiciones establecidas en el DB SUA del CTE para los ascensores accesibles.
e) Frente al ascensor accesible o al espacio dejado en previsión para ellos, se dispondrá de un espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos.»

Modificación del artículo 10.c:

«c) Rampa

Rampa recta: pendiente no mayor del 18 %, siempre que se resuelva la transición entre tramos de distinta pendiente. En el caso de que también esté prevista para la circulación de personas, y no pertenezca a un itinerario accesible, la pendiente será, como máximo, del 16 %. (Anexo III gráfico 10)
Rampa curva: pendiente no mayor del 15 %.
Radio de giro mínimo en el eje: 6,00 m.

El ancho mínimo de la rampa será de 3,00 m.
Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6,00 m con dos sentidos de circulación diferenciados ó existirán dos rampas independientes con un ancho mínimo de 3,00 m cada una.»

Modificación del artículo 10.e, apartado Altura:

«e) Distribución interior

Altura

En toda la superficie del local la altura libre general mínima será de 2,40 m y la altura libre mínima en todo punto no será inferior a 2,20 m, excepto en una franja máxima de 0,80 m en el fondo de la plaza de aparcamiento en la que se permitirá disminuir la altura libre hasta 1,80 m.»

Modificación del artículo 10.g

«g) Plazas de aparcamiento accesibles:

En edificios donde sea exigible la reserva de viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, como criterio general al menos se reservará una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible.

Las plazas de aparcamiento accesibles en batería y en línea cumplirán lo establecido en el CTE y, además, las plazas en línea dispondrán de un espacio de aproximación y transferencia lateral de anchura 1,20 m, adicional al espacio trasero. En todas las plazas de aparcamiento accesibles se garantizará el acceso desde la zona de transferencia hasta la entrada al edificio de forma autónoma y segura.»

Modificación del artículo 16

«Artículo 16. *Generalidades*

Las viviendas accesibles se adecuarán con carácter general a lo establecido en el capítulo I, edificios de vivienda, que se aprueba por la presente disposición, y a lo establecido en el DB SUA del CTE para las viviendas accesibles, excepto en las condiciones que a continuación se establecen.»

Modificación del artículo 17

«Artículo 17. *Puerta de entrada a la vivienda*

La anchura de la puerta de entrada a la vivienda accesible para personas usuarias de silla de ruedas, medida en el marco, será de 0,90 m como mínimo.»

Modificación del artículo 18

«Artículo 18. *Suelo del baño*

En las viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas el suelo del baño será, como mínimo, de clase 2 de resistencia al deslizamiento, excepto el suelo no diferenciado de duchas que carezcan de plato, el cual será de clase 3. Las clases de resistencia al deslizamiento se corresponden con las determinadas en el DB SUA del CTE según el ensayo especificado.»

Modificación del artículo 19.3

«3. El edificio para alojamientos dispondrá del número de unidades de alojamientos accesibles en la misma proporción que se marca en la normativa vigente para viviendas. Las unidades de alojamiento accesibles se adecuarán con carácter general a lo establecido en el presente capítulo y a lo establecido en el capítulo II para la vivienda accesible.»

Modificación del artículo 21.1

«1. Circulaciones verticales.

a) Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean ocupación nula en los siguientes casos:

Cuando haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio.

Cuando existan más de 10 unidades de alojamiento en plantas distintas a las de entrada accesible al edificio.

Cuando las plantas tengan elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc.

b) En el resto de los casos el proyecto debe prever en zonas comunes del edificio la instalación futura de un ascensor accesible que comunique las plantas de entrada principal accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula, de

forma que no sea necesario modificar la cimentación, la estructura, los espacios privativos ni las instalaciones existentes cuando se instale el ascensor, en su caso. Los accesos al ascensor estarán previstos desde los espacios comunes de circulación.

c) Se añadirá un segundo ascensor si se cumple una de las siguientes condiciones:

La diferencia de altura entre el nivel del pavimento en el eje del hueco de acceso al edificio y el nivel del pavimento de la planta más alejada es superior a 23,50 m.

El número de unidades de alojamiento servidas por el ascensor es superior a 48.»

Modificación del artículo 23.1.a

«a) Dimensiones y relación entre los espacios o recintos, conforme a los artículos 1, 2 y 3.»

Modificación del artículo 23.1.b

«b) Acceso a la unidad de alojamiento y circulaciones, será igual que el acceso a la vivienda, artículo 4. Además, la puerta de acceso al alojamiento accesible cumplirá lo establecido en el apartado e.»

Modificación del artículo 23.1.e

«e) Circulaciones horizontales y verticales del edificio conforme al artículo 6, excepto el criterio para el ascensor según lo establecido en el artículo 21. Además, las puertas en la entrada principal al edificio y en los itinerarios que transcurran hasta el interior de las zonas de uso comunitario y hasta el interior de los alojamientos accesibles, tendrán una anchura de paso 0,90 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja, y en su posición de máxima apertura la anchura libre de paso será:

0,85 m en puertas abatibles, anchura reducida por el grosor de la hoja;

0,80 m en puertas correderas, anchura medida entre el marco y el canto de la hoja.»

Modificación del artículo 24.2

«2. En la rehabilitación de los elementos comunes, en edificios de vivienda, a los que según su solicitud de licencia municipal de obras les correspondiera la clasificación de vivienda existente o de vivienda de nueva planta según la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91, se les aplicarán las condiciones que les corresponda según dicha clasificación. En lo no contemplado en la Orden citada, se estará a lo establecido en el Capítulo I de la presente disposición, excepto en las condiciones que se establecen en el anexo II del Decreto por el que se regula la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, y las que a continuación se establecen.»

Modificación del artículo 25.a

«a) Puerta de acceso: la puerta de entrada tendrá un hueco libre mínimo de 0,80 m de ancho y 2,00 m de alto.»

Modificación del artículo 25.b

«b) Rampas:

El ancho mínimo de las rampas será de 0,90 m.

La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa estará en función de la longitud del tramo, como se indica en la tabla 25.»

Tabla 25. Pendientes de las rampas del edificio

Pendiente	Longitud máxima del tramo
12%	3 m

Pendiente	Longitud máxima del tramo
10%	10 m
8%	15 n
6%	Sin límite

Modificación de gráficos:

Se eliminan los gráficos 6, 7 y 12 del anexo III de la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad.

Disposición transitoria única. *Régimen de aplicación.*

Este decreto no será de aplicación a las obras de nueva construcción y a las de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificios existentes que tengan solicitada la licencia municipal de obras a la entrada en vigor de este decreto.

Tampoco será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados nuevos ni a los espacios públicos naturales, cuyos planes y proyectos sean aprobados definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única. *Derogación de normativa.*

A partir de la entrada en vigor de este decreto quedan derogados:

El Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano.

La Orden de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia.

La Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, en materia de accesibilidad en el medio urbano.

Cualquier otra norma de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en este decreto.

Disposición final primera. *Habilitación.*

Se faculta al conseller o consellera competente en la materia para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de lo dispuesto en este decreto y modificar los anexos I, II,III y IV.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

València, 26 de abril de 2019.—El president de la Generalitat, Ximo Puig i Ferrer.—La consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, María José Salvador Rubert.

ANEXO I

Conceptos y equivalencias de terminología

La Ley 1/1998, de 5 de mayo, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, define y establece los niveles de accesibilidad que son de aplicación a la edificación y a los espacios públicos urbanizados. Con el objeto de armonizar la terminología utilizada en este decreto con la de las disposiciones reglamentarias más recientes, los niveles de accesibilidad contemplados en la citada ley se alcanzan como sigue:

Nivel adaptado: este nivel se alcanza cuando se cumplen las condiciones establecidas en este decreto para la edificación de nueva construcción y los espacios públicos urbanizados de nuevo desarrollo. El término «accesible» utilizado en este decreto es equiparable a «adaptado».

Nivel practicable: este nivel se alcanza cuando al menos se cumplen las tolerancias admisibles definidas en el artículo 3 de este decreto o se aplican otros criterios de flexibilidad dentro de los límites fijados en el anexo II, en el caso de no ser viable el cumplimiento del nivel anterior.

Nivel convertible: este nivel se alcanza cuando se cumple la condición establecida en este decreto de previsión de ascensor accesible en aquellos edificios de uso residencial vivienda en los que no sea obligatoria la instalación de ascensor accesible o de rampa accesible.

ANEXO II

Tolerancias admisibles y límites a los criterios de flexibilidad en edificios existentes

Cuando se intervenga en un edificio en el que, debido a las reducidas dimensiones de los espacios disponibles o a condicionantes estructurales insalvables, no sea posible realizar una adecuación de accesibilidad cumpliendo todas las condiciones de diseño de la edificación de nueva construcción, se podrá admitir determinadas tolerancias a dichas condiciones de accesibilidad así como la aplicación de criterios de flexibilidad dentro de ciertos límites.

1. Tolerancias admisibles en intervenciones en edificios existentes

Se consideran tolerancias admisibles a los efectos de esta norma las tolerancias establecidas en los documentos adicionales a la reglamentación de edificación que sean aprobados o promovidos por el Ministerio competente en la materia, tales como los documentos de apoyo al CTE.

2. Límites a los criterios de flexibilidad en edificios existentes.

1. Actuaciones en los elementos comunes del edificio:

a) Accesos y pequeños desniveles:

1. Para salvar los desniveles existentes entre plantas del edificio, se prolongará el recorrido del ascensor hasta la cota correspondiente o se salvará el desnivel mediante rampa que cumpla al menos las tolerancias admisibles.

En el caso de que se justifique documentalmente la imposibilidad de ejecutar alguna de las soluciones anteriores, para salvar desniveles no mayores a una planta se podrá instalar una plataforma elevadora vertical.

En circunstancias excepcionales y justificadamente, ante la imposibilidad de instalar una plataforma elevadora vertical, para salvar desniveles no mayores a una planta se podrá instalar una plataforma elevadora inclinada (salvaescaleras), siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.

2. Cuando las dimensiones del zaguán de entrada de un edificio no permitan instalar una rampa con la anchura regulada en este decreto ni siquiera aplicando las tolerancias admisibles, se permitirá reducirla hasta 0,80 m dejando como mínimo un paso de 0,80 m para el acceso sin rampa, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación conforme al DB SI.

b) Cabina del ascensor: excepcionalmente, será admisible la instalación de un ascensor en un edificio existente sin que cumpla las dimensiones mínimas de la cabina establecidas en este decreto ni en la regulación de las tolerancias admisibles, siempre que se justifique su imposibilidad técnica.

En el caso de instalación de ascensor ocupando superficies de espacios libres o de dominio público, dentro de las competencias municipales, el ayuntamiento favorecerá que el ascensor disponga de las mejores condiciones de accesibilidad posibles, quedando

asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

c) Ascensores y escaleras en patio interior: cuando la solución razonable sea instalar el ascensor en un patio interior y recaigan al mismo hueco del estar, comedor, cocina o dormitorios, la ocupación máxima en planta de su recinto no superará el 20 % de la superficie total del patio y su disposición no reducirá la superficie mínima legalmente establecida para dichos huecos.

En aquellos patios en los que, por su geometría o reducidas dimensiones, la introducción de un ascensor incida en el cumplimiento normativo de las condiciones de iluminación y ventilación de las estancias recayentes al mismo, el cerramiento de la caja de ascensor será de vidrio transparente o de malla cuyo calado minimice la merma de luminosidad del patio y su área perforada sea igual o superior al 25 % de su superficie total.

El ascensor contará con programación de retorno automático de la cabina a la planta baja tras cada uso.

Si, para alcanzar un mayor nivel de accesibilidad, el emplazamiento óptimo del ascensor requiere desplazar la ubicación de la escalera y es esta última la que ocupa parte del patio interior, la ocupación máxima en planta de su recinto no superará el 20 % de la superficie total del patio.

En el caso de que la ocupación del patio por parte de la escalera incida en el cumplimiento normativo de las condiciones de iluminación y ventilación de las estancias recayentes al patio, se adoptarán las medidas compensatorias de iluminación y ventilación natural en función del caso concreto, tales como aumentar la superficie de los huecos exteriores de las estancias, minimizar la interferencia en los huecos adoptando cantos achaflanados en la caja de escalera, mejorar la ventilación de los recintos a través de sistemas de ventilación alternativos desde cubierta u otra fachada, trasladar la evacuación de humos a cubierta si lo hacían por el patio o que el cerramiento de la caja de la escalera sea traslúcido y/o revestido de colores claros.

En relación con la posible incidencia en la seguridad contra incendios se estará a lo dispuesto en el CTE.

d) Espacio libre en el desembarco del ascensor: excepcionalmente, se admitirán reducciones de la anchura del espacio de circulación donde desembarca el ascensor hasta 0,90 m, siempre que se cumpla la anchura de cálculo de evacuación conforme al DB SI, admitiéndose un estrechamiento hasta 0,80 m en el encuentro del ascensor con el rellano.

e) Altura libre de paso en la zona de la escalera: se admitirá una altura libre mínima de 2,10 m.

f) Peldaños: se admitirán contrahuellas de 19,5 cm como máximo y se podrán reducir las huellas hasta un mínimo de 26 cm.

g) Escaleras: se admitirán escaleras con tramos mixtos siempre que la parte curva del tramo cumpla las siguientes condiciones:

En el eje de la escalera el peldaño tendrá la misma huella que en el resto del tramo.

La dimensión de la huella en el lado más estrecho del tramo será de 12 cm.

Excepcionalmente, en el caso de instalación de ascensor (o modificación de su cota de desembarco) en edificio existente de uso característico vivienda, aunque la escalera sirva a más de 8 viviendas o la altura de evacuación exceda de 14 m, se admitirán mesetas partidas con peldaños a 45° en los tramos de la escalera desde la planta baja a la primera, siempre y cuando la instalación de las citadas mesetas partidas evite la demolición de las zancas de la escalera de dichos tramos.

En los casos f y g se adoptarán las medidas compensatorias que mejoren las condiciones de seguridad de la escalera, como por ejemplo, reforzar la iluminación artificial o natural y la de emergencia, utilizar elementos fotoluminiscentes o peldaños con contraste cromático que identifiquen sus límites para incrementar la percepción del trazado de la escalera.

2. Actuaciones en el interior de las viviendas:

Justificadamente, se admitirán soluciones arquitectónicas que mejoren la accesibilidad de la vivienda aunque no se cumplan todos los parámetros que exige este Decreto o las normas de diseño y calidad vigentes.

ANEXO III

Tolerancias admisibles en espacios públicos urbanizados existentes

1. En los casos de intervención en espacios urbanos consolidados especificados en el artículo 24.b se podrá considerar como ajuste razonable la aplicación de las tolerancias admisibles siguientes:

a) Itinerario peatonal accesible:

La anchura libre de paso del itinerario peatonal accesible no será inferior a 1,50 m en todo su desarrollo, permitiéndose estrechamientos siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,20 m y se dispongan espacios de cruce y maniobra cada 20 m.

La pendiente longitudinal en todo el recorrido no deberá superar el 8 %.

En el caso de obras e intervenciones en la vía pública podrá ser admisible una anchura libre de paso de 1,20 m.

A lo largo del itinerario peatonal accesible, se preverán áreas de descanso en el caso de que el ancho y la morfología de la vía lo permita, en las que se dispondrá al menos un banco que reúna las características de accesibilidad establecidas en la OM.

b) Rampas: en las rampas en itinerarios accesibles se admite lo siguiente:

La pendiente longitudinal máxima podrá ser del 12 % para tramos de longitud hasta 3 m y del 10 % para tramos de longitud hasta 6 m.

La anchura libre de paso podrá ser de al menos 1,20 m.

c) Ascensores: se admiten las tolerancias para ascensores accesibles establecidas en el DA DB-SUA.

d) Vados peatonales: excepcionalmente, podrá admitirse la disposición de vados peatonales en ángulos o chaflanes en el caso de zonas urbanas consolidadas con aceras muy estrechas cuando no sea posible efectuar el giro de 90° en silla de ruedas. En ese caso podrá elevarse la calzada en su encuentro con las aceras y se deberán señalizar los pasos de peatones según lo establecido en la letra e).

e) En los vados peatonales en aceras con forma redondeada el pavimento táctil de advertencia se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas y no provocando confusión a las personas con discapacidad visual.

f) Pasos de peatones: los pasos de peatones se señalizarán con bandas de borde con relieve que delimiten el espacio de cruce en los siguientes casos:

Cuando excepcionalmente el vado peatonal se disponga en ángulos o chaflanes.

Cuando no sea posible evitar la oblicuidad del paso de peatones.

g) Elementos de señalización e iluminación: cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de semáforos o elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, estos podrán estar adosados en fachada quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

h) Otros elementos: en los elementos que requieran manipulación, tales como máquinas expendedoras, cajeros automáticos y otros, se admite un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

i) Elementos vinculados a actividades comerciales: en la ubicación de los mostradores de atención al público se admite un área de uso frontal libre de obstáculos en la que pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro sin invadir el itinerario peatonal accesible.

j) Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida: en las plazas en línea se admite la disposición de una zona de aproximación y transferencia lateral libre de obstáculos sobre la acera, paralela y de igual longitud que la plaza y de ancho 1,50 m, además de la zona de aproximación y transferencia posterior.

k) Carriles reservados al tránsito de bicicletas: en el caso de carriles ubicados en aceras se cumplirán las condiciones establecidas en la OM y, además, en la intersección peatón-ciclista, la prioridad peatonal quedará claramente identificada en el carril, previamente al

cruce. Los carriles tendrán un alto contraste cromático y de textura respecto a las áreas de pavimento adyacentes.

2. Además, podrá considerarse como tolerancia admisible la aplicación de las condiciones y parámetros de diseño establecidos en la OM cuando las condiciones y parámetros establecidos en este decreto sean más exigentes que los establecidos en la OM para el mismo objeto.

ANEXO IV

Glosario de abreviaturas y términos en letra cursiva

Este glosario define las abreviaturas y términos que se utilizan en este decreto.
CTE: Código Técnico de la Edificación.
DB SI: Documento Básico de Seguridad en caso de incendio.
DB SUA: Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad.
OM: Orden ministerial por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; estando vigente en el momento de redacción de este decreto la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero.
A efectos de la aplicación de este decreto, los términos de su texto que figuran en letra cursiva se atienen y deben utilizarse conforme al significado y a las condiciones que se establecen para cada uno de ellos en los siguientes apartados:

1. En esta disposición, los siguientes términos se corresponden con los definidos en el artículo 3.1 del título preliminar de este decreto:

Accesibilidad universal.
Tolerancias admisibles.
Límites a los criterios de flexibilidad.
Ajustes razonables.
Coste económico desproporcionado.

2. En el título I, Accesibilidad en la edificación de este decreto, los siguientes términos se corresponden con los definidos en los siguientes apartados del CTE:

a) Anejo A del DB SUA del CTE:

Alojamiento accesible.
Ascensor accesible.
Itinerario accesible.
Mecanismos accesibles.
Plaza de aparcamiento accesible.
Plaza reservada para personas usuarias de silla de ruedas.
Punto de atención accesible.
Punto de llamada accesible.
Servicios higiénicos accesibles.
Uso aparcamiento.
Uso comercial.
Uso general.
Uso pública concurrencia.
Uso público.
Uso residencial público.
Uso residencial vivienda.
Uso Sanitario.
Vivienda accesible para personas usuarias de silla de ruedas.
Vivienda accesible para personas con discapacidad auditiva.

b) Anejo SI A del DB SI del CTE:

Establecimiento.
Origen de evacuación.

Superficie útil.
Zona de ocupación nula.

3. En el capítulo I Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados del título II de este decreto, los siguientes términos se corresponden con el significado y las condiciones establecidas en la Orden Ministerial, OM:

Ascensores accesibles.
Bancos accesibles.
Cabinas de aseo público accesibles.
Carriles reservados al tránsito de bicicletas
Elementos de protección al peatón.
Elementos de señalización e iluminación.
Fuentes de agua potable.
Itinerario peatonal accesible.
Mesas de juegos accesibles.
Papeleras accesibles.
Paradas y marquesinas de espera del transporte público.
Pavimento táctil indicador de advertencia.
Pavimento táctil indicador direccional.
Plataformas únicas de uso mixto.
Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.
Punto accesible.
Rampas accesibles.
Señalización táctil.
Señalización visual.
Símbolo internacional de accesibilidad.

4. En el capítulo II, Accesibilidad en los espacios públicos naturales del título II de este decreto, los siguientes términos se corresponden con las condiciones establecidas en las disposiciones que se relacionan a continuación:

a) Capítulo II, Accesibilidad en los espacios públicos naturales del título II de este decreto:

Barandillas.
Espacios naturales protegidos.
Itinerario accesible dentro del espacio natural.
Mesa accesible.

b) Orden Ministerial, OM:

Banco accesible.
Cabinas de aseo público accesibles.
Elementos de señalización.
Fuentes de agua potable.
Itinerario peatonal accesible.
Papeleras accesibles.
Paradas y marquesinas de espera del transporte público.
Pavimento táctil indicador direccional.
Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.
Plazas reservadas para personas con movilidad reducida.
Punto accesible.
Símbolo Internacional de Accesibilidad.

§ 31

Ley 8/2024, de 30 de diciembre, de accesibilidad universal de la Comunitat Valenciana. [Inclusión parcial]

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 10019, de 7 de enero de 2025
«BOE» núm. 15, de 17 de enero de 2025
Última modificación: 23 de julio de 2025
Referencia: BOE-A-2025-717

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos y todas las ciudadanas que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

I

Construir una sociedad en la que todas las personas puedan ejercer sus derechos de manera real y efectiva, removiendo los obstáculos que impiden este objetivo, es una exigencia que corresponde impulsar a los poderes públicos, conforme establece el artículo 9.2 de la Constitución española, para lo que es imprescindible asegurar la accesibilidad universal a los entornos, productos, bienes y servicios en todos los ámbitos de la vida. La reciente reforma del artículo 49 de la Constitución contiene, además, un mandato expreso para que estos impulsen las políticas que garanticen la plena autonomía personal y la inclusión social de las personas con discapacidad en entornos universalmente accesibles.

De otra parte, la no discriminación y los derechos de las personas con discapacidad y sus familias a la igualdad de oportunidades, a la integración y a la accesibilidad universal en cualquier ámbito de la vida pública, social, educativa o económica constituyen uno de los ámbitos primordiales de la actuación de la Generalitat, de acuerdo con lo que dispone el artículo 10.3 del Estatuto de autonomía.

Esta ley viene específicamente a cumplir con dicha responsabilidad, adecuando el ordenamiento jurídico valenciano a la normativa internacional, europea y estatal. La referencia cardinal para desplegar esta labor es la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad de Naciones Unidas de 13 de diciembre de 2006 (en adelante la Convención) y su protocolo facultativo, instrumento vinculante de derechos humanos que impone una nueva visión en el derecho a la igualdad, al configurar a toda persona con discapacidad como titular de derechos, con libertad para tomar decisiones, así como para vivir en comunidad de un modo independiente.

El artículo 9 de la Convención consagra claramente la accesibilidad como «la condición previa para que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente» y «participar plenamente y en pie de igualdad en la sociedad», tal como ha sido interpretado por el Comité de Derechos de las Personas con Discapacidad de la ONU, por lo que esta –

con los estímulos públicos que sean necesarios– tiene la obligación de eliminar cualquier obstáculo que limite el pleno acceso de las personas con discapacidad a su entorno.

De igual modo, de acuerdo con las normas europeas y la Estrategia de la Unión Europea sobre los derechos de las personas con discapacidad para 2021-2030 (denominada Unión de la Igualdad), se precisa de una norma de accesibilidad de nueva generación, que garantice la accesibilidad universal a los bienes y servicios, en especial a los servicios públicos, y la utilización de los dispositivos y medios de apoyo a las personas con discapacidad, con su efecto expansivo, dado que esta ley ofrece la potencialidad de beneficiar no sólo a las personas con discapacidad, sino de mejorar la calidad de vida de todas las personas en su interacción social.

Así, se considera que todas las personas son susceptibles de tener limitaciones o condicionantes en determinados momentos de su vida, por lo que la accesibilidad universal y la idea del diseño universal, así como la continuidad de las condiciones de accesibilidad, conforme a la definición de cadena de accesibilidad que se define en esta ley, deben beneficiar a las personas con discapacidad y a todas las personas, con independencia de su edad, vecindad, nacionalidad, sexo o cualquier otra condición o circunstancia personal, sin discriminación.

II

El artículo 49 del Estatuto de autonomía de la Comunitat Valenciana (en adelante EACV) establece las materias en que la Generalitat tiene competencia exclusiva, sin perjuicio de las que se señalan en el artículo 50.6 EACV (protección del medio ambiente); de ejecución de la legislación del Estado en materia laboral y fomento activo de la ocupación (artículo 51.1.1.ª EACV); de regulación de la enseñanza en toda su extensión, niveles y grados, modalidades y especialidades, sin perjuicio de las competencias del Estado (artículo 53.1 EACV); de organización, administración y gestión de todas las instituciones sanitarias públicas dentro del territorio de la Comunitat Valenciana (artículo 54.1 EACV); del desarrollo legislativo y ejecución del régimen de radiodifusión y televisión y del resto de medios de comunicación en nuestro ámbito territorial (artículo 56.1 EACV); por lo que, en el ejercicio de dichas competencias y en uso de las atribuciones conferidas, procede dotar a la Comunitat Valenciana de un marco normativo en materia de accesibilidad universal en todos los ámbitos que prevé esta ley.

El artículo 29 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, señala la obligación de que el Gobierno de España regule las condiciones básicas de accesibilidad, sin perjuicio de las competencias autonómicas y locales.

Cabe significar que el texto articulado de esta ley utiliza estrictamente los términos «persona con discapacidad» o «personas con discapacidad», como exige el artículo 4.1 del mencionado texto legal en su redacción dada por la disposición adicional segunda de la Ley 3/2023, de 28 de febrero, de empleo, y la reciente reforma del artículo 49 de la Constitución española.

Así mismo, se ha optado por el término «personas con dificultades especiales» para incluir en el ámbito de aplicación de esta ley a aquellas personas que, por su edad o cualquier otra circunstancia personal, tienen limitaciones en su actuación vital, sea de manera temporal o permanente.

III

Esta ley se articula y se complementa para su aplicación en los diversos ámbitos, con diversas normativas de desarrollo: la normativa básica estatal y la normativa autonómica reglamentaria aprobada por la Generalitat, que en ámbitos específicos ha precedido en el tiempo a esta ley, entre los que se ha de resaltar por su importancia el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

Así mismo, cabe citar el Decreto 72/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se regula la tarjeta de estacionamiento para vehículos que transportan personas con

discapacidad que presentan movilidad reducida y se establecen las condiciones para su concesión.

Por otro lado, se aprovecha esta ley para modificar diversos artículos de la Ley 9/2009, de 20 de noviembre, de la Generalitat, de accesibilidad universal al sistema de transportes de la Comunitat Valenciana, y de la Ley 12/2003, de 10 de abril, de la Generalitat, sobre perros de asistencia para personas con discapacidades, incorporando nuevas modalidades de adiestramiento y de asistencia animal para su reconocimiento. Por el contrario, no se considera que los perros incluidos en proyectos de terapia asistida con animales de compañía deban tener los derechos de acceso y requisitos de acreditación de los perros de asistencia, por lo que dejan de figurar en la definición y ámbito de aplicación de la ley.

En todo caso, la presente ley se encuentra alineada con la Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del texto refundido de la ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación, al contemplar y definir la accesibilidad cognitiva como una dimensión de la accesibilidad universal ligada a la fácil comprensión y la comunicación de todas las personas por igual, adoptando las disposiciones y medidas oportunas para ello.

Teniendo igualmente en cuenta las últimas disposiciones dictadas en el ordenamiento jurídico estatal, como son:

– El reconocimiento a las personas con discapacidad de la capacidad jurídica en igualdad de condiciones con las demás, que establece la Ley 8/2021, de 2 de junio, que reforma la legislación civil y procesal para apoyar a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica.

– La Ley 15/2022, de 12 de junio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación.

– El Real decreto 193/2023, de 21 de marzo, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los bienes y servicios a disposición del público.

– La Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios.

– El Real decreto 674/2023, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las condiciones de utilización de la lengua de signos española y de los medios de apoyo a la comunicación oral para las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas.

Todas ellas establecen, en su ámbito, un marco regulatorio que esta ley se compromete a seguir fielmente.

IV

La ley se estructura en seis títulos, con un total de 103 artículos, doce disposiciones adicionales, siete disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales, así como un anexo.

El título I contiene dos capítulos donde se recogen el objeto, los principios que informan esta ley, las definiciones y el ámbito de aplicación, así como las medidas administrativas a aplicar.

El título II recoge las competencias de las administraciones públicas, tanto de la administración de la Generalitat como de las entidades locales, que han de velar por la aplicación y desarrollo de esta ley.

El título III contiene ocho capítulos que incorporan las disposiciones específicas y desarrollo de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, que se han de aplicar en los diferentes ámbitos, como son las comunicaciones, telecomunicaciones y servicios de la sociedad de la información (incluidos los sitios web de la administración), los espacios públicos urbanizados, espacios naturales, infraestructuras y edificación, el ámbito del transporte, los productos y servicios a disposición del público, la accesibilidad en las relaciones de las administraciones públicas y la ciudadanía, en la administración de justicia, en el empleo y la accesibilidad en situaciones de crisis o emergencias.

Los títulos IV y V tienen un indudable carácter innovador al regular los planes de promoción y garantía de la accesibilidad universal, así como el Consejo Valenciano de Promoción y Garantía de la Accesibilidad Universal, respectivamente.

Finalmente, el título VI dota de seguridad jurídica el cumplimiento de las obligaciones de esta ley, con la idea central de que lo fundamental es que su control administrativo propicie la certera aplicación de sus disposiciones y, en caso de vulneración, se aplique la tabla de infracciones y sanciones, en concordancia con el marco común establecido en el Real decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba la ley general de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social.

Entre las disposiciones adicionales destacan las medidas de mantenimiento de la accesibilidad en los diferentes ámbitos. Su motivación es obvia: todos los esfuerzos realizados en aplicar las medidas en materia de accesibilidad quedarían estériles si el mantenimiento que se realiza no es el adecuado. La norma se completa con las adecuadas disposiciones transitorias, así como derogatoria y finales, para su aplicación, promulgación y entrada en vigor.

Se acompaña con un anexo con el fin de aportar algunas definiciones más concretas de los sistemas y servicios auxiliares de comunicación.

V

Esta ley incorpora la igualdad y la perspectiva de género como elementos inherentes a la accesibilidad universal, de modo que, en todo caso, se garantiza la igualdad de oportunidades, la no discriminación y la igualdad entre hombres y mujeres de cualquier edad, tipo de discapacidad o cualquier otra condición, tal como se recoge en las disposiciones específicas en los diferentes ámbitos y en los órganos colegiados que regula la ley.

Garantizar la accesibilidad universal, de acuerdo con la convención de la ONU y los derechos de las personas, para acceder a todos los espacios públicos y sociales, entornos naturales, sistemas de transporte, medios de comunicación y servicios de atención a la ciudadanía, constituye un compromiso común compartido por la Generalitat y las entidades locales de la Comunitat Valenciana.

El texto de la presente ley se adecúa a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Entre otras motivaciones, se justifica por haber quedado obsoleta la anterior regulación y la necesidad de garantizar la accesibilidad universal en todos los entornos, procesos, bienes y servicios, para que las personas con discapacidad puedan acceder y gozar plenamente de sus derechos.

Para ello, la ley cumple el principio de proporcionalidad y contiene la regulación precisa para cubrir el objeto de la misma, regulando los ajustes razonables, las medidas de control, de promoción y de acción positiva para garantizar la accesibilidad universal. Esta se encuentra armonizada y es coherente con el resto del ordenamiento jurídico autonómico, nacional y de la Unión Europea.

En aplicación del principio de transparencia y participación, ha contado con la participación ciudadana reforzada, a través de las principales organizaciones y entidades afectadas por la regulación.

Por último, esta ley cumple con el principio de eficiencia, dado que su aplicación no impone cargas administrativas innecesarias o accesorias y las medidas presupuestarias que conlleva su puesta en marcha se consideran necesarias y racionales para poder cumplir su objeto.

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Objeto, definiciones y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto.*

1. Esta ley tiene por objeto garantizar el ejercicio efectivo de los derechos en condiciones de igualdad y no discriminación, en orden a conseguir la vida autónoma, participativa e independiente de todas las personas, de forma plenamente accesible, comprensible y segura, con independencia de su condición física, sensorial, intelectual y cognitiva.

2. Con este objeto se reconoce el derecho a la accesibilidad universal y a la inclusión social, con las garantías necesarias para el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y el diseño para todas las personas de los entornos, productos, bienes y servicios en todos los ámbitos de la vida.

3. Las personas con discapacidad y las personas con dificultades especiales a las que se refiere esta ley en el artículo 3.3 podrán solicitar los apoyos y ajustes necesarios cuando las medidas de accesibilidad universal y de diseño para todas las personas no resulten posibles o sean insuficientes para permitir desarrollar su vida en igualdad de condiciones.

Artículo 2. *Principios informadores.*

1. Para garantizar la accesibilidad universal y una sociedad inclusiva se deben cumplir, de manera conjunta, los requisitos de accesibilidad que cubran las condiciones de movilidad, de comunicación, de comprensión y de utilización por todas las personas.

2. Los siguientes principios reflejan los valores en los que se deben basar la aplicación y la interpretación de la presente ley:

a) La dignidad inherente, la autonomía individual, incluyendo la libertad de tomar las propias decisiones, y la independencia de las personas.

b) La igualdad de oportunidades y la no discriminación.

c) La participación y la inclusión plenas y efectivas en la sociedad.

d) La accesibilidad universal y el diseño para todas las personas de los entornos, productos, bienes y servicios.

e) El enfoque interseccional de la igualdad de género y la discapacidad de todas las políticas públicas.

f) La promoción de la vida autónoma e independiente.

g) El respeto por la diferencia y la aceptación de las personas con discapacidad como parte de la diversidad y la condición humanas.

h) El libre desarrollo de la personalidad y, especialmente, de las niñas y los niños con discapacidad.

i) La transversalidad de la accesibilidad universal en las políticas públicas y, especialmente, en materia de discapacidad.

j) El respeto a la forma de comunicación elegida por cada persona con discapacidad.

k) El mantenimiento y la preservación de las condiciones de la cadena de accesibilidad.

Artículo 3. *Definiciones.*

A efectos de la presente ley, se entiende por:

1. Accesibilidad universal: es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser practicables, comprensibles y utilizables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Esta condición presupone la estrategia de diseño universal o diseño para todas las personas, y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse. Está integrada por varios tipos de accesibilidad: física, sensorial, a la comunicación y cognitiva.

Se entiende por accesibilidad cognitiva la característica de los entornos, procesos, actividades, bienes, productos, servicios, objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos que permiten la fácil comprensión y la comunicación.

2. Personas con discapacidad: aquellas que por su diversidad física, mental, intelectual, cognitiva o sensorial, previsiblemente de carácter permanente, en la interacción con varias barreras, puedan ver limitada o impedida su participación plena y efectiva en la sociedad en igualdad de condiciones con los otros.

Se considera que, con carácter general, tiene la consideración de persona con discapacidad aquella a quien se lo haya reconocido una discapacidad, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

3. Personas con dificultades especiales: personas que por su edad o cualquier otra circunstancia personal tienen limitaciones en su actuación vital, sea de manera temporal o permanente.

A tal efecto se considerarán beneficiarias de los apoyos y ajustes razonables que contempla esta ley:

a) Las personas mayores y, especialmente, las personas de edad avanzada.

b) Las personas en situación de dependencia.

c) Las personas que tengan alguna dificultad permanente o temporal para desplazarse comunicarse o acceder a la información de manera autónoma.

d) Las mujeres que se encuentran en estado de gestación.

e) Las niñas y niños con problemas o trastornos generales de desarrollo, aunque no tengan reconocida oficialmente una discapacidad.

f) Las personas afectadas por enfermedades de larga duración que presenten dificultades en la actividad vital o puedan derivar en una discapacidad y sean reconocidas administrativa o judicialmente. Se asimilarán a esta situación los estados previos, entendidos como los procesos de evolución que puedan llegar a ocasionar alguna dificultad.

g) Las personas que lleven carros con bebés o de niñas y niños de corta edad.

h) Las personas que lleven sillas de ruedas o equipos de apoyo a la movilidad de personas mayores o con dificultad para desplazarse.

4. Personas con movilidad reducida: personas con discapacidad que tienen limitada, permanente o temporalmente la capacidad de desplazarse y, por lo tanto, de interactuar con el entorno. Su reconocimiento se fija a través de la aplicación de un baremo específico en el procedimiento de reconocimiento de la discapacidad, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

5. Ajuste razonable: las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas a las necesidades específicas de las personas con discapacidad o con dificultades especiales que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar el disfrute o ejercicio de todos los derechos, en igualdad de condiciones con las otras personas.

6. Barreras: impedimentos, trabas u obstáculos de carácter físico o de otro tipo que limitan o impidan la interacción de las personas con el entorno físico, el transporte, los productos, los servicios, la información y las comunicaciones.

7. Comunicación: el proceso por el que se emite, recibe o intercambia información entre dos o más personas, de manera directa, a través del lenguaje oral, escrito, lengua de signos, el braille o la comunicación táctil, o indirecta, mediante sistemas de lectura fácil, dispositivos multimedia, voz digitalizada (audiodescripción), visualización de textos, subtítulos, símbolos de señalización o cualquier otro sistema o servicio auxiliar de comunicación definido en el anexo.

8. Comprensión: la capacidad de entender la información que se recibe durante la comunicación, sea de manera presencial o a través de medios físicos, alternativos en formato escrito (lectura fácil), electrónicos, de apoyo visual o audiovisual, que garanticen la accesibilidad a personas con diversidad intelectual, mental, cognitiva o con problemas de desarrollo.

9. Diseño para todas las personas: la actividad normalizada por la que se conciben o proyectan desde el origen cualquier entorno, proceso, bien, producto, servicio, objeto,

instrumento, programa, dispositivo o herramienta tecnológica, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El diseño universal o diseño para todas las personas no excluirá los productos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando lo necesiten.

10. Inclusión social: proceso a través del cual las personas participan plenamente de la sociedad en la que viven. Está en relación con la capacidad de la sociedad de crear y modificar, en su caso, las condiciones para que todas las personas ejerzan sus derechos en igualdad de condiciones y de oportunidades.

11. Productos de apoyo (antes ayudas técnicas): cualquier medio, instrumento, producto, tecnología o sistema especialmente fabricado o disponible en el mercado para facilitar la accesibilidad de un colectivo de personas con discapacidad, como pueden ser las personas con movilidad reducida o limitación sensorial, o personas mayores dependientes.

12. Punto de atención accesible: lugar de recepción y de atención al público, constituido por un espacio físico para la obtención de información, acceso a un recinto, realización de trámites o punto de venta, en el caso de bienes o servicios de titularidad pública o privada, que incluya mostradores de información, taquillas o ventanillas de venta al público, etc., con mobiliario de dimensiones adecuadas para la atención a personas con movilidad reducida o en silla de ruedas, y otras condiciones, de acuerdo con la normativa reglamentaria básica estatal y autonómica, para que la comunicación y la información sean accesibles a todas las personas.

13. Usabilidad: es la medida en la que un producto, proceso, bien o servicio puede ser usado por personas usuarias específicas para conseguir objetivos concretos con efectividad, eficiencia y satisfacción en un contexto de uso especificado. Entendiendo que el grado de usabilidad crece aplicado a productos, entornos y servicios públicos cuando permite su uso, con las condiciones satisfactorias plenas, a un mayor número de las personas y con el máximo grado de autonomía.

14. Vivienda accesible: las viviendas que cumplen todas las exigencias de accesibilidad en su acceso y en su espacio interior, de acuerdo con la normativa reglamentaria básica estatal y autonómica, de forma que garanticen su utilización de la forma más autónoma y natural posible por todas las personas, en especial por las personas con discapacidad.

15. Cadena de accesibilidad: conjunto de elementos que permiten a cualquier persona, con independencia de su capacidad, desplazarse, aproximarse, moverse, circular, acceder, usar y salir de un entorno físico, edificio o ruta con independencia y sin interrupciones.

16. Espacio de uso público: Lugar que hace posible el tránsito y el encuentro cotidiano de personas, destinado al uso o disfrute y cuyo acceso no esté prohibido o no esté restringido por otra normativa.

17. Infraestructuras. Las infraestructuras de transporte previstas en el artículo 60 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de movilidad de la Comunitat Valenciana; las ciudades administrativas y de la justicia; los hospitales; las instalaciones deportivas singulares; los centros, servicios y programas de la red de servicios sociales destinados a las personas mencionadas en el artículo 3.3 de esta ley; las universidades; los parques industriales; los recintos feriales, así como los parques y los centros comerciales que requieran autorización comercial autonómica e infraestructuras análogas en las que se deba garantizar la accesibilidad integral.

Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

1. Las condiciones básicas de accesibilidad reguladas por la normativa básica estatal y las disposiciones específicas y medidas para garantizar la igualdad de oportunidades, la no discriminación y la accesibilidad universal serán aplicadas por cualquier entidad, pública o privada, o persona física o jurídica, con arreglo a lo previsto en esta ley, en los siguientes ámbitos:

a) Medios de comunicación, telecomunicaciones y sociedad de la información.
b) Espacios públicos urbanizados, espacios naturales, infraestructuras y edificación.
c) Transportes.
d) Bienes y servicios a disposición del público.

e) Relaciones con las administraciones públicas.
f) Administración de justicia.
g) Empleo.

2. En el ámbito de los elementos vinculados al transporte, lo previsto en esta ley se establece sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 9/2009, de 20 de noviembre, de la Generalitat, de accesibilidad universal al sistema de transporte de la Comunitat Valenciana, y normativa europea de aplicación.

Artículo 5. *Desarrollo de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación.*

1. El Consell regulará, mediante decreto, que desarrollará esta ley en cada uno de los ámbitos enumerados en el artículo anterior, integrando las condiciones básicas de accesibilidad que sean exigibles de acuerdo con la normativa básica estatal y aquellas disposiciones y medidas específicas a aplicar en determinadas áreas, entornos, servicios públicos, procesos, bienes y servicios privados a disposición del público, que garanticen la igualdad de oportunidades a todas las personas.
2. Las medidas específicas de fomento y de acción positiva se establecen teniendo en cuenta las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, así como las características de las personas con discapacidad determinan el tipo y grado de discapacidad.

CAPÍTULO II

Medidas administrativas

Artículo 6. *Medidas contra la discriminación.*

1. Se consideran medidas contra la discriminación aquellas que tienen como finalidad prevenir o corregir que una persona con discapacidad o con dificultades especiales sea tratada directa o indirectamente de una manera menos favorable que otra que no lo sea, en una situación análoga o comparable.
2. Se entienden como medidas contra la discriminación para garantizar la igualdad:

a) Las que exigen la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas.
b) Las que exigen la obligación de realizar ajustes razonables, cuando se requiere en un caso particular, para conseguir la máxima accesibilidad para todas las personas.
c) Aquellas medidas que prohíben y se oponen a las acciones o situaciones de hechos degradantes para que las personas con discapacidad o con dificultades especiales puedan acceder a un determinado espacio, edificación, medio de transporte, bien o servicio de uso público o a disposición del público, y de acoso para impedir o restringir su derecho de denuncia y al ejercicio pleno de sus derechos.

Artículo 7. *Medidas de fomento.*

1. La administración de la Generalitat y los entes locales establecerán los recursos que resulten necesarios para la realización de programas y actuaciones de promoción de la accesibilidad y ayudas para mejoras y ajustes razonables para garantizar la accesibilidad universal en los diferentes ámbitos.
2. **(Suprimido)**
3. En el caso de programas específicos destinados a financiar actuaciones de los entes locales, tienen prioridad en la concesión de las ayudas aquellas actuaciones contenidas en los planes municipales de accesibilidad universal o que desarrollan las directrices de los planes sectoriales autonómicos.

Artículo 8. *Medidas de acción positiva.*

1. Se consideran medidas de acción positiva aquellos apoyos e incentivos de carácter específico destinados a evitar o compensar las desventajas sociales y acelerar o alcanzar la igualdad de hecho de las personas con discapacidad y su participación plena en los ámbitos

de la vida política, económica, social, educativa, laboral y cultural, teniendo en cuenta los diferentes tipos y grados de discapacidad.

2. Las medidas de acción positiva a favor de las personas con discapacidad pueden consistir en:

a) Apoyos complementarios para garantizar la accesibilidad universal, con la eliminación y supresión de barreras de toda clase que la impiden o dificultan en diferentes entornos, así como facilitar la comunicación interactiva, la movilidad y su autonomía personal en los diferentes ámbitos.

Estos apoyos pueden consistir en prestaciones profesionales, económicas o tecnológicas, como por ejemplo ayudas técnicas, asistencia personal, sistemas y servicios auxiliares para la comunicación que se recogen en el anexo.

b) Establecimiento de contingentes o reservas a favor de las personas con discapacidad, para contrarrestar una situación de hecho o tendencia que se considera discriminatoria.

c) Estímulos económicos o subvenciones para que las personas físicas y jurídicas promuevan la accesibilidad universal en un determinado ámbito.

3. Las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana deben facilitar, en el ámbito de sus competencias, a las personas con discapacidad, personas profesionales, agentes sociales y a otras personas físicas o jurídicas, como por ejemplo empresas, cooperativas, promotores de actividades económicas y comunidades de propietarios y propietarias, cuando lo requieran, el asesoramiento e información referentes al ámbito de la accesibilidad y adecuación de los medios de apoyo a las necesidades específicas.

4. Así mismo, deben adoptar las medidas de formación necesarias para que las personas gestoras y técnicas que prestan servicio tengan los conocimientos adecuados en materia de accesibilidad.

Artículo 9. *Medidas de control administrativo previo.*

1. La concesión de licencias y autorizaciones y, en su caso, las comunicaciones y declaraciones responsables de las personas interesadas en ejecución de obras y realización de actividades se sujeta a los preceptos de esta ley y a su normativa de desarrollo en cuanto al cumplimiento de los parámetros de accesibilidad.

2. La verificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad la debe efectuar personal técnico en el mismo procedimiento en el que se tramita la solicitud o documentación preceptiva por el órgano competente, que debe resolver o denegar, previos los trámites administrativos oportunos, la concesión de licencias, autorizaciones u otros actos de análoga naturaleza.

3. Los instrumentos básicos del control administrativo previo que deben exigir el cumplimiento de las normas de accesibilidad son los siguientes:

a) Los organismos de certificación administrativa en materia de calidad de la edificación (Ocace) y, en su caso, las oficinas técnicas y de supervisión de proyectos de la administración de la Generalitat y de los entes locales, que comprobarán la corrección, adecuación e integridad de la documentación técnica: proyectos básicos y proyectos de ejecución de obras e infraestructuras o cualquier otro instrumento o documentación técnica, de acuerdo con la normativa de aplicación.

b) Las licencias y autorizaciones que otorgan las administraciones públicas u otros actos de análoga naturaleza, de acuerdo con la normativa de aplicación.

c) Los pliegos de condiciones técnicas de los contratos administrativos, que deben contener las cláusulas específicas necesarias para el cumplimiento de las normas de accesibilidad, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley.

d) Las memorias de accesibilidad para la implantación de infraestructuras en el territorio, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley.

4. En el caso de actividades sometidas al régimen de comunicación previa o declaración responsable, los documentos que suscriben las personas interesadas deben incluir la acreditación o declaración responsable del cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa de accesibilidad de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo.

Artículo 10. *Control administrativo posterior.*

1. Las administraciones públicas competentes para efectuar actuaciones de control administrativo posterior pueden comprobar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, de oficio y, en todo caso, cuando hay una denuncia de ausencia o incorrección de la actuación sometida a control administrativo previo de las actividades y actuaciones sometidas al régimen de comunicación previa o declaración responsable.

2. Corresponde a los ayuntamientos y órganos que tienen atribuida dentro de la Generalitat la competencia en la materia de que se trate, en colaboración con el resto de administraciones públicas y órganos implicados, llevar a cabo las correspondientes actuaciones de inspección, control y sanción, que aseguren las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que se establecen en esta ley.

Artículo 11. *Medidas en materia de contratación pública.*

1. El sector público de la Comunitat Valenciana debe velar por que los servicios que se hayan externalizado cumplan las condiciones de accesibilidad universal. En las licitaciones de servicios de gestión o servicios a disposición del público, los pliegos de prescripciones técnicas deben establecer, como condición esencial, el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad del equipamiento y su mantenimiento durante el plazo de vigencia del contrato.

2. Igualmente, en las licitaciones de servicios de gestión o servicios a disposición del público se pueden incorporar criterios de valoración, como por ejemplo mejora en las condiciones de accesibilidad y adquisición de equipamientos, productos y servicios tecnológicos de información y de comunicación accesibles para todas las personas, con la obligación en caso de que la empresa contratista de entrega y puesta en funcionamiento en el primer año de servicio.

3. Igualmente, en los contratos de suministro de equipamiento, adquisición de productos tecnológicos de información y comunicación u otros productos o bienes, estos pliegos deben recoger las condiciones que garanticen la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas.

Artículo 12. *Coordinación administrativa y promoción de la accesibilidad universal inclusiva.*

1. La conselleria competente en materia de servicios sociales, dentro de sus competencias, debe desarrollar acciones y programas integrados de promoción de la accesibilidad universal e inclusión social dirigidos a la población en general, de acuerdo con los principios que rigen esta ley.

2. Así mismo, a fin desarrollar sus propias competencias y de coordinación administrativa, se debe crear una oficina de coordinación y promoción de la accesibilidad universal, dentro de esta conselleria, con las siguientes funciones:

a) Desarrollar, difundir y fomentar la cultura de la accesibilidad universal, diseño para todas las personas e inclusión social, que ayuden a la creación de espacios y ciudades amigables y entornos comunitarios plenamente accesibles.

b) Elaborar propuestas para el desarrollo autonómico de políticas públicas y programas de fomento de la accesibilidad universal.

c) Recabar información de las diferentes administraciones públicas y departamentos del Consell con el fin de actuar como órgano de coordinación, cuando sea necesario.

d) Recibir y estudiar las sugerencias, quejas y reclamaciones a consecuencia de la aplicación o falta de aplicación de la normativa de accesibilidad.

e) Dar apoyo administrativo y técnico al Consejo Valenciano de Promoción y Garantía de la Accesibilidad Universal, regulado en los artículos 84 y 85 de esta ley, para el cumplimiento de sus funciones.

3. Todas las personas gestoras y técnicas que prestan este servicio se consideran personal de atención directa.

4. Se debe impulsar acciones de fomento, con la adecuada convocatoria, concurrencia y difusión pública de premios de accesibilidad para contribuir a la sensibilización social, potenciar la accesibilidad universal e inclusiva en la Comunitat Valenciana y reconocer las mejores iniciativas y acciones que se lleven a cabo en varios ámbitos.

Artículo 13. *Símbolos de accesibilidad.*

1. Los edificios de uso público, entornos naturales, equipamientos comunitarios, medios de transporte, instalaciones, bienes y servicios, que garantizan la accesibilidad universal en sus diferentes áreas o servicios mediante el oportuno sistema de acreditación, deben incorporar el símbolo internacional de accesibilidad (SIA) en la edificación o lugar visible para su difusión e información del público, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente en las normas de desarrollo.

2. Así mismo, pueden incorporar el nuevo símbolo de accesibilidad universal (SAU), propuesto por las Naciones Unidas, especialmente en aquellas actuaciones y espacios que acrediten las medidas de accesibilidad universal e inclusión social previstas en esta ley.

En caso de que un entorno o proceso sea accesible especialmente para determinadas personas con discapacidad, se debe señalizar, igualmente, para qué tipo de discapacidad es accesible con el símbolo correspondiente.

3. Reglamentariamente se debe establecer la simbología a utilizar en cada caso.

TÍTULO II

Competencias de las Administraciones Públicas

Artículo 14. *Competencias de la administración de la Generalitat.*

1. Corresponde al Consell, en el ámbito de sus competencias:

a) Desarrollar esta ley, así como la normativa sectorial y transversal relacionada con la materia, para garantizar la accesibilidad universal y los derechos de todas las personas, especialmente las personas con discapacidad.

b) Establecer las medidas necesarias de coordinación para el cumplimiento de esta ley, cuando superen la orden competencial de un departamento del Consell o sea necesaria una actuación integral y coordinada para garantizar la accesibilidad universal.

En este caso, el Consell puede delegar en la persona titular de la conselleria competente en materia de servicios sociales la coordinación o seguimiento de actuaciones o medidas concretas.

2. Corresponde a las consellerias, como departamentos del Consell, en el ámbito de sus respectivas competencias y área funcional:

a) Velar por la aplicación de esta ley en colaboración con el resto de administraciones públicas y órganos implicados, así como llevar a cabo las correspondientes actuaciones de control e inspección.

b) Desarrollar, a nivel reglamentario, los parámetros de accesibilidad cuando sea necesaria una mayor concreción o así se habilite por decreto del Consell que regule las condiciones de accesibilidad en cada uno de los ámbitos de aplicación.

c) Elaborar y ejecutar planes autonómicos de actuación sectorial que contemplen medidas específicas o acciones integrales para garantizar la accesibilidad universal en infraestructuras, centros o servicios, incluyendo la accesibilidad en la información, comunicación y señalización, para garantizar los derechos de las personas con discapacidad.

d) Establecer y ejecutar medidas de fomento y medidas de acción positiva en materia de accesibilidad, en el ámbito de sus competencias y área funcional.

e) La apertura de expedientes sancionadores e imposición de sanciones, en conformidad con lo establecido en esta ley.

3. Los departamentos del Consell pueden, así mismo, establecer en su ámbito un sistema específico de distintivos de calidad y de accesibilidad, con diferentes niveles, según la incorporación de nuevas tecnologías, medidas de accesibilidad en las comunicaciones y/o de acreditación conjunta de las condiciones de accesibilidad a las instalaciones o procesos con la calidad del servicio.

Artículo 15. *Competencias de las entidades locales.*

1. Corresponde a los municipios, en el ámbito de sus competencias:

a) Velar por la aplicación de esta ley, en colaboración con la administración de la Generalitat y con el resto de los órganos implicados, así como llevar a cabo las correspondientes actuaciones de control y supervisión del cumplimiento de la normativa de accesibilidad en sus autorizaciones, licencias e infraestructuras de promoción pública e iniciativa municipal.

b) Elaborar y ejecutar planes municipales de accesibilidad universal que contemplen acciones integrales y medidas específicas para garantizar la accesibilidad universal en infraestructuras, todos los espacios públicos urbanizados, edificios, establecimientos, espacios naturales, playas urbanas, centros, bienes o servicios, incluyendo la accesibilidad en la información, comunicación y señalización, para garantizar los derechos de todas las personas.

c) Establecer y ejecutar medidas de fomento y medidas de acción positiva en materia de accesibilidad, en el ámbito de sus competencias y ámbito territorial municipal, incluyendo la posibilidad de establecer bonificaciones o incentivos fiscales en las obras de adaptación de espacios, edificios y locales para la mejora de la accesibilidad y realización de ajustes razonables.

d) Conceder las tarjetas de estacionamiento para personas con discapacidad que presentan movilidad reducida residentes en su municipio, previo el oportuno expediente administrativo y su inscripción en el Registro autonómico de tarjetas de estacionamiento para personas con movilidad reducida, para su control.

e) La apertura de expedientes sancionadores e imposición de sanciones, en conformidad con lo establecido en esta ley.

2. Corresponde a las diputaciones provinciales asegurar la prestación integral y adecuada de los servicios de competencia municipal, garantizando el cumplimiento de las normas de accesibilidad universal en los bienes y servicios a disposición del público o de las personas usuarias, prestando asistencia jurídica y cooperación técnica y económica especialmente en los municipios de menos de 5.000 habitantes o que tengan menor capacidad económica y de gestión para elaborar planes municipales de accesibilidad universal.

TÍTULO III

Disposiciones específicas de accesibilidad en diferentes ámbitos

[. . .]

CAPÍTULO II

Accesibilidad en espacios públicos urbanizados, espacios naturales, infraestructuras y edificación

Sección 1.ª Accesibilidad en espacios públicos urbanizados

Artículo 24. *Espacios públicos urbanizados.*

1. Los espacios públicos urbanizados comprenden las dotaciones que configuran los itinerarios peatonales, áreas de estancia, como por ejemplo parques urbanos y espacios libres públicos, así como sus elementos, tanto en las zonas urbanizadas, como de nuevo desarrollo o expansión urbana.

2. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados son exigibles, de acuerdo con la ley, en los términos y parámetros de accesibilidad y diseño establecidos reglamentariamente para las diferentes áreas, espacios y elementos de urbanización por la normativa básica estatal, garantizando, en todo momento, la cadena de accesibilidad.

3. Así mismo, serán de obligado cumplimiento los parámetros fijados reglamentariamente por la normativa autonómica en los espacios de uso público, tanto de nuevo desarrollo como en los existentes, realizando los ajustes razonables a través de medidas y soluciones viables para facilitar y garantizar la accesibilidad universal de manera eficaz, segura y práctica, sin que supongan una carga desproporcionada, sobre:

a) Los itinerarios peatonales accesibles.
b) Los elementos de urbanización.
c) Los cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares.
d) La urbanización de frentes de parcela.
e) Las áreas de estancia, parques, jardines y sectores de juego.
f) El mobiliario urbano.
g) Los elementos vinculados al transporte.
h) Las obras e intervenciones en la vía pública.
i) La señalización y comunicación sensorial.

4. Estos parámetros se extienden a todo el casco urbano, teniendo en cuenta la movilidad, dispersión de los espacios públicos en zonas con uso residencial de vivienda y en zonas de otros usos, así como la estrategia de ciudad o población y objetivos específicos de los planes municipales de accesibilidad.

5. Las playas urbanas y la zona adyacente urbanizada tienen un tratamiento específico y deben cumplir las condiciones establecidas en la normativa básica estatal y las normas complementarias de ámbito autonómico.

Artículo 25. *Garantías de la accesibilidad a los espacios públicos urbanizados.*

1. La planificación de los espacios públicos urbanizados de uso público se debe efectuar de forma que sean accesibles, en los términos y condiciones básicos de accesibilidad.

2. Las condiciones de los espacios públicos urbanizados de uso público existentes, en su caso, son objeto de revisión para asegurar la accesibilidad universal. Para ello, las intervenciones, a iniciativa pública, que se realicen en estos espacios deben garantizar los ajustes razonables, conforme a la norma reglamentaria autonómica.

Artículo 26. *Elementos de urbanización y mobiliario urbano.*

1. Los elementos de urbanización y mobiliario urbano que se instalen en el sistema viario y en los espacios de uso público deben cumplir las condiciones generales de accesibilidad establecidas reglamentariamente y respetar en la ubicación el espacio libre de obstáculos de forma que los itinerarios sean accesibles.

2. Reglamentariamente se debe determinar el número o proporción de unidades accesibles a los espacios públicos urbanizados y las áreas de uso peatonal y sus características con criterios de diseño, de acuerdo con normas europeas e internacionales de calidad, seguridad, accesibilidad, medio ambiente y perspectiva de género.

Artículo 27. *Configuración de playas urbanas accesibles.*

1. Las playas urbanas se incluyen en el ámbito de aplicación de los planes de accesibilidad municipales. Deben tener en su configuración elementos y recursos humanos un carácter inclusivo.

2. En los municipios que disponen de varias playas urbanas, al menos uno de los tramos de playas urbanas debe disponer de un punto accesible para todas las personas durante la temporada de baño.

3. Se debe ampliar el número de puntos accesibles a los tramos urbanos de playas en función de las características físicas y frecuencia de uso, contando con las ayudas públicas y medidas de gestión que pueda establecer un plan autonómico de fomento de playas accesibles.

4. Se implementará el método ColorADD en las banderas para la identificación del estado de la playa para el baño.

Artículo 28. *Condiciones para el acceso y la utilización de tramos urbanos de playas urbanas accesibles y su acreditación administrativa.*

1. Las playas urbanas accesibles deben disponer de las infraestructuras y servicios adecuados a personas con discapacidad en un punto accesible que se debe situar en zonas que cuenten con servicios de información, vigilancia y salvamento.

2. Entre los requisitos que deben cumplir, de acuerdo con las condiciones básicas de accesibilidad y los parámetros que establece la normativa autonómica, están los siguientes elementos:

a) Paseo urbanizado, con plazas de aparcamiento reservado e itinerario accesible, adyacente a la zona de playa.

b) Pasarela accesible desde este paseo hasta el litoral y zona de agua.

c) Señalización y punto accesible dotado, al menos, con una zona de sombra, duchas y lavabos accesibles.

d) Material técnico y de apoyo para facilitar el baño, como por ejemplo sillas y muletas anfibias y sillas de ruedas para ducha.

En caso de que existan paradas de transporte público en el entorno, deben ser accesibles y estar comunicadas con el acceso a la zona de playa.

3. Además, para la acreditación administrativa, debe disponer de:

a) Recursos humanos suficientes y personal formado que garantice el servicio y mantenimiento durante la época estival.

b) Una programación mínima de la prestación de servicios en la zona de playa que garantice la igualdad de oportunidades y las condiciones de seguridad del baño.

Artículo 29. *Cabinas de higiene en espacios públicos.*

1. Las cabinas de higiene pública en espacios públicos de uso peatonal, parques y zonas de esparcimiento deben ser accesibles para toda la ciudadanía, con arreglo a los criterios de diseño y especificaciones técnicas fijadas reglamentariamente. Además, deben incorporar una cabina para cambio de pañales, en condiciones y con dimensiones mínimas para que puedan acceder e interactuar dos personas.

2. Los ayuntamientos deben determinar el establecimiento y ubicación de estas cabinas en aquellos puntos del casco urbano de gran afluencia de personas, deben mantenerlas en condiciones de higiene y de seguridad adecuadas y regular las condiciones para su uso.

3. Si para funcionar requieren sistemas de apertura automatizada, cajeros o terminales de pago u otros elementos automáticos, estos elementos deben incorporar criterios de diseño universal para garantizar su uso por todas las personas.

Sección 2.ª Accesibilidad en espacios naturales

Artículo 30. *Espacios públicos naturales.*

1. Los espacios públicos naturales comprenden los espacios que integran la infraestructura verde, que se encuentran en situación básica de suelo rural, conforme a la legislación autonómica, o de espacio natural protegido, de acuerdo con la legislación específica, que vertebran los espacios de mayor valor ambiental y paisajístico. Cuando estos espacios cuentan con infraestructura para el acceso de visitantes, esta debe ser accesible conforme establecen reglamentariamente las normas de desarrollo.

2. En los espacios naturales donde se desarrollen actividades destinadas al uso público, se deben prever itinerarios y servicios accesibles, de forma que se combine el respecto al medio ambiente con el derecho de todas las personas a disfrutar de la naturaleza, cumpliendo las condiciones básicas de accesibilidad establecidas reglamentariamente por el Estado y desarrolladas mediante normativa autonómica.

3. La regulación autonómica debe establecer las condiciones generales y específicas de acceso al espacio natural, especialmente de:

a) Los itinerarios accesibles dentro del espacio natural.

b) Las áreas de estancia, como por ejemplo miradores, observatorios de animales, áreas recreativas, playas o piscinas naturales o áreas de pesca y zonas de acampada accesibles.
c) Los elementos de urbanización y aparcamientos.
d) Los elementos del mobiliario integrado con el entorno natural.
e) Los elementos vinculados al transporte.
f) La señalización y comunicación sensorial.

Artículo 31. *Medidas para garantizar la difusión, el desarrollo territorial sostenible y la accesibilidad universal de los espacios públicos naturales.*

1. Los órganos competentes de la Generalitat y entidades locales deben impulsar las iniciativas y medidas adecuadas para difundir y dar a conocer a todas las personas los paisajes, recursos naturales, riqueza ecológica y biodiversidad de su territorio, en el marco del desarrollo territorial sostenible, conjugando el derecho a la movilidad y de acceso a los espacios naturales con el respecto al entorno físico y las medidas para conservar la naturaleza.
2. Para mostrar la diversidad y riqueza de los espacios naturales y de sus ecosistemas y garantizar la accesibilidad universal a todas las personas, se debe disponer de recorridos accesibles e infraestructuras adaptadas y paneles informativos con lectura fácil y pictogramas para ayudar a su comprensión de manera sencilla.

Artículo 32. *Planes de accesibilidad de espacios naturales protegidos.*

1. Los espacios naturales protegidos deben contener itinerarios y áreas de uso público accesible para el acceso y disfrute de la naturaleza por todas las personas.
2. Los instrumentos de planificación y gestión de estos espacios deben disponer de un plan de accesibilidad aprobado por el órgano competente, basado en un análisis técnico de las condiciones naturales y un estudio de viabilidad previos a su implantación. En su tramitación deben solicitar el informe sobre la compatibilidad de las actuaciones que se proyectan con los planes de acción territorial.
3. El plan de accesibilidad se debe incardinar en el plan director o instrumento de planificación y gestión del espacio natural, recogiendo los elementos y ajustes razonables para garantizar el acceso de todas las personas al entorno natural, con la mayor autonomía y el mayor grado de naturalidad e integración de las medidas a adoptar para la preservación de los espacios naturales.
4. Reglamentariamente se deben regular los diferentes elementos sobre los que debe operar el plan de accesibilidad de espacios naturales para mostrar la riqueza de los ecosistemas, en cada caso, y la conservación del hábitat natural, incluyendo los centros de interpretación de la naturaleza o de recepción de visitantes y los observatorios de animales y miradores, conforme a los parámetros de accesibilidad.

Artículo 33. *Planes de accesibilidad de parajes y espacios naturales de interés local.*

1. Las entidades locales pueden desarrollar planes especiales de accesibilidad de parajes y espacios naturales de interés local, que garanticen rutas e itinerarios accesibles, con áreas recreativas, elementos interpretativos de la biodiversidad y elementos adecuados de señalización y de información adaptados a las personas con discapacidad. Estos planes pueden tener carácter singular o estar integradas sus medidas en los planes municipales de accesibilidad universal.
2. Con carácter previo a la implantación de estos planes de accesibilidad, se debe contar con un plazo de información pública, audiencia y participación de las organizaciones representativas de personas con discapacidad y otras organizaciones representativas de intereses sociales, para que las acciones recojan sus necesidades específicas.

Sección 3.ª Accesibilidad en infraestructuras

Artículo 34. *Infraestructuras.*

1. El sistema general de equipamientos e infraestructuras supramunicipal calificado de interés general y los equipamientos, dotaciones e infraestructuras municipales contemplados

en los instrumentos urbanísticos, requieran o no de la previa autorización autonómica para su implantación, deberán prever y cumplir las condiciones básicas de accesibilidad universal para que todas las personas con discapacidad puedan utilizarlos.

2. Así mismo, deben cumplir la normativa básica estatal y autonómica los edificios de uso diferente a la residencial vivienda, con las condiciones específicas relativas a la accesibilidad en la edificación reguladas en las secciones 2.ª a 9.ª del título III, capítulo IV, de esta ley.

Artículo 35. *Memorias de accesibilidad para la implantación de infraestructuras en el territorio.*

1. Los proyectos sobre las infraestructuras de interés general de transporte, como por ejemplo carreteras y sus áreas de servicios, ferrocarriles y servicios metropolitanos, estaciones de autobuses, intercambiadores de transporte, puertos y aeropuertos promovidos por la administración de la Generalitat, deben incorporar una memoria de accesibilidad que determine las soluciones técnicas necesarias para garantizar la accesibilidad universal y no discriminación a las personas con discapacidad, y que muestre el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

2. Esta obligación se extiende a toda actuación de reforma de las infraestructuras existentes, salvo que a la vista de las características del proyecto de reforma, este no incida en la accesibilidad, y en este caso no es necesaria esta memoria, circunstancia que se debe acreditar mediante certificado de la oficina técnica de supervisión de proyectos de la administración de la Generalitat, con carácter previo a la contratación de las obras de ejecución o concesión de estas infraestructuras.

Sección 4.ª Accesibilidad en edificios de uso residencial y vivienda

Artículo 36. *Condiciones básicas de accesibilidad en edificios de uso residencial.*

1. Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación en edificios de uso residencial vivienda son exigibles, de acuerdo con lo previsto en la ley, en los términos y parámetros de accesibilidad y de diseño establecidos reglamentariamente para las diferentes áreas, espacios y elementos de urbanización por la normativa básica estatal y normativa reglamentaria de desarrollo de ámbito autonómico.

2. En el caso de intervención en edificios y espacios públicos existentes, la norma reglamentaria autonómica debe determinar el concepto de ajuste razonable a través de unas tolerancias admisibles y de unos límites a los criterios de flexibilidad en ciertos elementos constructivos y espaciales para posibilitar la máxima adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad universal.

Artículo 37. *Accesibilidad en las edificaciones de nueva construcción.*

1. Las edificaciones de nueva construcción de uso residencial vivienda, tanto de titularidad pública como privada, deben ser accesibles y disponer de itinerarios accesibles que comunican los diferentes espacios entre plantas y en el interior de la vivienda con el exterior y la entrada del edificio, en las condiciones de accesibilidad y de seguridad de dotación de elementos accesibles establecidas reglamentariamente.

2. Las edificaciones de nueva construcción de uso diferente al residencial de vivienda deben ser accesibles y disponer de itinerarios que permitan la conexión de la vía pública con el interior del edificio y con las dependencias de uso comunitario, como por ejemplo aparcamientos, jardines o zonas verdes propias del edificio, en su caso, así como las condiciones de accesibilidad y de seguridad establecidas reglamentariamente.

Para la dotación y la regulación de elementos accesibles de la edificación de nueva construcción de uso diferente al residencial de vivienda, se pueden establecer, mediante el adecuado desarrollo a través de una norma reglamentaria autonómica, condiciones más exigentes que las establecidas en el Código técnico de edificación, que permitan garantizar la accesibilidad universal en determinados elementos y zonas de uso.

3. Los conjuntos residenciales formados por varias viviendas unifamiliares de una misma promoción deben cumplir las condiciones de accesibilidad en todas sus zonas comunes exteriores e interiores.

4. Igualmente, los complejos formados por un conjunto de edificios conectados entre sí con uso diferente al de vivienda deben ser accesibles y disponer de itinerarios que permitan la conexión de un itinerario peatonal entre los edificios, en las condiciones de accesibilidad establecidas reglamentariamente.

Artículo 38. *Accesibilidad en las edificaciones existentes.*

1. En las edificaciones existentes que sean objeto de actuaciones de rehabilitación integral, de ampliación, de reforma o que sean objeto de cambio de uso o de actividad de locales comerciales, se deben realizar las obras necesarias para su adecuación a las condiciones de accesibilidad que se determinen reglamentariamente para cada supuesto, en función del uso, la superficie y la intervención que se necesite.

2. En edificios de propiedad horizontal de uso vivienda o residencial, hace falta con carácter obligatorio que el propietario único del edificio o la junta de propietarios y propietarias lleve a cabo las obras y las actuaciones necesarias para el mantenimiento de las instalaciones y las zonas comunes de acuerdo con los requisitos básicos de accesibilidad y, así mismo, las obras y las actuaciones que sean requeridas a instancia de las personas propietarias de una vivienda para garantizar los ajustes razonables, en los términos que dispone la ley de propiedad horizontal.

Artículo 39. *Reserva de viviendas para personas con discapacidad y condiciones de accesibilidad.*

1. Con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda a las personas con discapacidad, se debe programar un mínimo de un siete por ciento de viviendas con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y las adaptaciones necesarias para el desarrollo cómodo y seguro en su espacio interior, en las programaciones anuales de viviendas de protección oficial de promoción pública. Este porcentaje se fija en el cuatro por ciento para las viviendas de protección oficial de promoción privada.

2. Las personas con discapacidad deben disponer de la información adecuada, necesaria, actualizada y accesible tanto de la oferta disponible de viviendas reservadas como de los procedimientos de las administraciones públicas para su reserva, adquisición o alquiler, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

Para garantizar la reserva de viviendas a los fines que le son propios, esta reserva se debe establecer y mantener al menos durante seis meses desde su oferta pública, a través de los medios oportunos de publicidad.

Artículo 40. *Cumplimiento de normativa técnica de edificación.*

1. Las normas técnicas sobre edificación aprobadas por el Estado incluyen las previsiones relativas a las condiciones mínimas que deben reunir los edificios de cualquier clase, incluidos los establecimientos, para garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa autonómica de desarrollo o legislación sectorial.

2. Todas estas normas deben ser cumplidas en la fase de redacción de los proyectos básicos, de ejecución y proyectos parciales de edificación, y se denegarán los visados oficiales correspondientes de colegios profesionales o de oficinas de supervisión de las administraciones públicas competentes a aquellos que no cumplan las normas.

3. Así mismo, los ayuntamientos competentes por razón de la materia están obligados a denegar las solicitudes de licencias de obras y de autorización de actividades cualificadas que no se ajusten a la normativa vigente.

4. El otorgamiento de licencias de obras y de autorización de actividades cualificadas, así como la aprobación de proyectos de obras públicas y de urbanización en contra de la normativa sobre accesibilidad universal, con infracción grave y manifiesta de los preceptos de esta ley y su desarrollo reglamentario, son considerados actuaciones nulas de pleno

derecho, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.1.g) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 41. *Ajustes razonables y tolerancias admisibles en edificaciones existentes.*

1. En edificaciones existentes con anterioridad al 4 de diciembre de 2017 que sean susceptibles de ajustes razonables, estos se deben realizar a través de medidas y soluciones arquitectónicas viables para facilitar y garantizar la accesibilidad universal de manera eficaz, segura y práctica, sin que supongan una carga desproporcionada.

2. Para determinar si una carga es o no proporcionada, se deben tener en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría suponer, la estructura y las características de las personas o las entidades que deban ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

3. Cuando la actuación necesaria para alcanzar la accesibilidad universal en un edificio existente suponga un coste económico desproporcionado, se debe estudiar y, en su caso, llevar a la práctica, una intervención alternativa tal que, incluso sin cumplir estrictamente alguno de los parámetros que definen la accesibilidad universal, se consiga una accesibilidad razonable teniendo en cuenta las condiciones de seguridad del edificio.

4. En las intervenciones y las adecuaciones de edificios existentes, la regulación autonómica debe determinar las tolerancias admisibles o los criterios de flexibilidad que permitan la accesibilidad en estos en condiciones de seguridad y de manera autónoma por las personas con discapacidad.

Artículo 42. *Edificaciones de valor histórico-artístico.*

En caso de no poder cumplir todas las condiciones o los criterios de accesibilidad que establece la legislación vigente, en las edificaciones declaradas bienes de interés cultural o bienes catalogados incluidos en los catálogos municipales o en los planes especiales de protección por razón de su valor histórico-artístico particular, se deben adoptar las soluciones alternativas que permitan alcanzar las mejores condiciones de accesibilidad posibles, sin incumplir la normativa específica reguladora de estos bienes.

[. . .]

CAPÍTULO VIII

Accesibilidad en situaciones de crisis o emergencias

Artículo 75. *Accesibilidad en planes de emergencia y de protección civil.*

Los planes de emergencia y de protección civil contemplarán sistemas de alerta para casos de catástrofe, crisis o emergencia que estén diseñados bajo los parámetros de accesibilidad universal que determina la normativa específica estatal y autonómica, especialmente en cuanto al acceso a la información y a la comunicación, de modo que permitan atender las situaciones de vulnerabilidad previas y ofrezcan a las personas con discapacidad la protección adecuada, la rápida actuación de los servicios de intervención y la debida respuesta en todas las fases de la emergencia.

TÍTULO IV

Planes de promoción y garantía de la accesibilidad universal

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 76. *Contenido, objetivos y ámbitos de actuación.*

1. La administración de la Generalitat y las entidades locales, en el marco de sus respectivas competencias, elaborarán planes de accesibilidad que analicen y contemplen las actuaciones necesarias para que los espacios públicos urbanizados, los espacios naturales, los edificios, los medios de transporte, los productos, los servicios y la comunicación que sean de su competencia y sean susceptibles de ajustes razonables, con el objetivo de conseguir las condiciones de accesibilidad establecidas en la presente ley y la normativa que la despliega, garanticen los derechos de las personas con discapacidad.

2. Los planes de accesibilidad pueden ser sectoriales o de atención integral de las necesidades de las personas con discapacidad y deben contener, como mínimo, los elementos siguientes:

a) Indicación de los objetivos específicos y ámbito de actuación.

b) Análisis o estudio diagnóstico de las condiciones existentes.

c) Determinación de las actuaciones necesarias para hacer accesibles los entornos, espacios, bienes o servicios a disposición del público dentro del ámbito de actuación.

d) Establecimiento de criterios de prioridad que permitan que las actuaciones se ejecuten en un plazo coherente y, en su caso, en diferentes periodos o fases.

e) Establecimiento de una prospección y evaluación económica con la previsión, en su caso, de medidas de cofinanciación de las actuaciones.

f) Medidas de control, seguimiento, mantenimiento y actualización necesarias para garantizar la sostenibilidad y el mantenimiento de las condiciones de accesibilidad.

g) Duración del plan y plazo para la revisión o actualización.

3. Estos planes deben contener las determinaciones oportunas que resulten indispensables para asegurar la accesibilidad, y deben cumplir, en todo caso, las determinaciones básicas tanto de la legislación de evaluación ambiental como de la normativa de prevención y control integrados de la contaminación u otra normativa sectorial aplicable.

4. De acuerdo con los principios de diálogo civil y de participación, para la elaboración y aprobación de estos se debe fomentar y garantizar la participación ciudadana.

5. Con carácter previo a su aprobación, debe quedar acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de este artículo mediante los informes específicos oportunos.

Artículo 77. *Publicidad de los planes.*

1. La administración de la Generalitat y las entidades locales harán públicos sus planes de accesibilidad universal en sus páginas web y por cualquier otro medio que permita acceder a estos a las personas interesadas, así como a las organizaciones que agrupan y representan a las personas con discapacidad.

2. Las administraciones locales informarán a la Presidencia de la Generalitat y a los departamentos competentes del Consell por razón de la materia sobre la elaboración y aprobación de los planes de accesibilidad municipal y sus correspondientes revisiones o actualizaciones, así como sobre los datos que les sean requeridos, para efectuar el seguimiento de la ejecución de estos.

3. Las consellerias o departamentos del Consell que elaboren, desarrollen y aprueben planes sectoriales de accesibilidad autonómicos contarán con la participación de las entidades locales, directamente o a través del órgano que establece el título V de esta ley.

Artículo 78. *Supresión de barreras existentes y planes sectoriales.*

La administración de la Generalitat y las entidades locales de la Comunitat Valenciana promoverán los recursos necesarios para inversiones destinadas al cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad y realización de ajustes razonables en la edificación, infraestructuras existentes y sistema de transporte público, a fin de garantizar la accesibilidad universal.

Así mismo, las consellerias competentes impulsarán la elaboración de los planes sectoriales de promoción y garantía de accesibilidad universal, que requerirán para su aprobación de la oportuna dotación financiera.

CAPÍTULO II

Planes sectoriales de accesibilidad autonómicos

Artículo 79. *Ámbitos de actuación.*

1. Las consellerias competentes por razón de la materia podrán elaborar, para que sean aprobados por el órgano competente, planes sectoriales de accesibilidad autonómicos en las diferentes áreas y ámbitos de aplicación de la presente ley, en que se contemple implementar medidas de intervención o de fomento que requieran la financiación pública adecuada.

2. Así mismo, se podrán establecer planes específicos en los ámbitos de actuación material en los que operan las entidades incluidas en el sector público instrumental de la Generalitat.

3. Estos planes deben contener las actuaciones necesarias que se deben desarrollar en los diversos entornos, espacios, edificios, medios de transporte, productos, bienes o servicios para garantizar los derechos de las personas con discapacidad de acuerdo con lo previsto en esta ley.

4. Los planes autonómicos deben tener un periodo de ejecución mínimo de carácter cuatrienal, con previsión de las dotaciones presupuestarias necesarias para su ejecución, y establecer los objetivos en materia de planificación de las actuaciones a cargo de la administración, así como el fomento de las que desarrolle la sociedad e iniciativa privada, como también establecer la prioridad en las actuaciones e inversiones públicas y privadas en materia de accesibilidad, de acuerdo con la finalidad y las medidas que establece la presente ley.

CAPÍTULO III

Planes municipales de accesibilidad universal

Artículo 80. *Definición y fines.*

1. El plan municipal de accesibilidad universal es un instrumento de planificación que recoge y estudia las necesidades y problemas de atención integral en materia de accesibilidad en una determinada población, y propone las actuaciones que se deben realizar para hacerla plenamente accesible, de forma que se garanticen las condiciones de accesibilidad en todas las infraestructuras, medios de transporte, edificaciones y espacios públicos urbanizados, como también en los espacios y recursos naturales, patrimoniales, culturales o turísticos y equipaciones de uso público.

2. Sus objetivos, medidas y propuestas de actuación se deben establecer de acuerdo con las aspiraciones vecinales, tras un proceso de participación social anterior a la aprobación municipal que debe servir de herramienta para acometer las realizaciones y los proyectos de intervención posteriores.

Artículo 81. *Contenido y objetivos específicos.*

1. Los objetivos principales del plan municipal de accesibilidad universal, sin perjuicio de los objetivos específicos que por competencia establezca el municipio, serán los siguientes:

a) Garantizar el derecho de todas las personas a la movilidad y el acceso a todos los lugares, las infraestructuras, las edificaciones y los espacios públicos para hacer gestiones y disfrutar del ocio y del tiempo libre.

b) Garantizar la accesibilidad universal en los medios de transporte de titularidad o de competencia municipal.

c) Aumentar la calidad de vida y la seguridad de todas las personas y su autonomía personal.

d) Garantizar la accesibilidad a la comunicación e información de formatos accesibles en todos los lugares, infraestructuras, edificaciones y espacios públicos.

2. De manera específica deben contemplar, entre las principales medidas y actuaciones:

a) Estudio de necesidades de realizar o adecuar itinerarios para peatones en vías públicas, con rebaje de acera en lugares de paso peatonal, a fin de garantizar su accesibilidad a las personas con movilidad reducida.

b) Actuaciones para incorporar un número adecuado de espacios y plazas de aparcamiento reservados a personas con movilidad reducida que dispongan de tarjetas de estacionamiento.

c) Estudio y actuaciones que se deben llevar a cabo en espacios públicos delimitados como paradas para la instalación de marquesinas e intercambiadores de sistemas de transporte, a fin de que cumplan las condiciones de accesibilidad óptimas para que todas las personas con diferentes capacidades puedan actuar con la mayor autonomía posible.

d) Actuaciones en materia de accesibilidad cognitiva y de la comunicación en los espacios públicos urbanizados y espacios naturales para la información de personas con discapacidad específica.

e) Plan financiero y de ejecución que cuente con los medios de financiación propios y los que se puedan establecer por la colaboración financiera de las diputaciones provinciales o la administración de la Generalitat.

3. El plan de accesibilidad municipal, cuando incorpore o proyecte obras públicas en el territorio, debe estar coordinado con los instrumentos de ordenación urbanística, en cumplimiento de la legislación urbanística y de las previsiones básicas de protección del medio ambiente. Así mismo, este plan de accesibilidad, cuando incorpore actuaciones específicas o adicionales en materia de movilidad, debe estar coordinado con el plan de movilidad urbana y sostenible, así como cumplir la normativa básica estatal por la que se rige esta materia.

Artículo 82. *Financiación.*

Los ayuntamientos establecerán los recursos que resulten necesarios para la supresión de las barreras existentes en los edificios de uso público de su titularidad o sobre los que disponga, por cualquier título, del derecho de uso, así como para actuaciones de mejora de la accesibilidad y garantía de accesibilidad universal en sus programas de actuación, en caso de disponer de un plan municipal de accesibilidad universal, de acuerdo con las actuaciones previstas en este.

Artículo 83. *Ejecución y revisión de los planes municipales.*

1. El plan municipal de accesibilidad universal se ejecutará a partir de su aprobación y será objeto de revisión cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) De acuerdo con el plazo previsto en este.

b) En caso de que se aprueben modificaciones legislativas que afecten significativamente a su contenido.

c) En caso de que se produzca una revisión global del planeamiento urbanístico general.

2. No obstante lo anterior, estos planes pueden ser objeto, en todo momento, de modificaciones parciales, con la incorporación de nuevas actuaciones o la modificación de la programación, en caso de que se considere necesario.

TÍTULO V

Consejo Valenciano de Promoción y Garantía de la Accesibilidad Universal y otros órganos de participación local

CAPÍTULO I

Consejo Valenciano de Promoción y Garantía de la Accesibilidad Universal

Artículo 84. *Composición y funcionamiento.*

1. Se crea el Consejo Valenciano de Promoción y Garantía de la Accesibilidad Universal, adscrito a la conselleria competente en materia de servicios sociales, que garantizará el funcionamiento administrativo de este a cargo de su organización y consignación presupuestaria.

2. La presidencia de este consejo corresponde a la persona titular de la conselleria a la que esté adscrito, que puede delegar en la persona titular de la secretaría autonómica competente en materia de igualdad y discapacidad.

3. Forman parte de este como vocales, con carácter nato, una persona representante de cada una de las consellerias o departamentos del Consell, con rango mínimo de dirección general, designada por la persona titular de este entre los órganos superiores de su conselleria que considere más adecuado por razón de su actividad y área funcional.

4. La persona titular de la conselleria competente en materia de servicios sociales nombrará mediante resolución al resto de vocales, que se designarán del siguiente modo:

a) En representación de las entidades locales:

– Tres representantes de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.
– Un representante designado, respectivamente, por los ayuntamientos de Alicante, Castelló de la Plana y València.
– Un representante designado por cada una de las diputaciones provinciales.

b) En representación de las personas con discapacidad:

– Un representante de la entidad más representativa que agrupe a las personas con discapacidad en el ámbito de la Comunitat Valenciana.
– Dos representantes de las federaciones o entidades de discapacidad física.
– Dos representantes de las federaciones o entidades de discapacidad sensorial visual y auditiva.
– Dos representantes de las federaciones o entidades de discapacidad intelectual y cognitiva o mental.

c) En representación de la sociedad civil:

– Un representante del Consejo de Personas Mayores.
– Un representante designado, respectivamente, por el Consejo Valenciano de Colegios Profesionales de Arquitectos, Arquitectos Técnicos o Ingenieros de Edificación, Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Ingenieros de Telecomunicaciones e Ingenieros Industriales.
– Dos representantes de las organizaciones de empresarios y empresarias más representativas de la Comunitat Valenciana.
– Dos representantes elegidas por las organizaciones sindicales más representativas en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

5. La persona titular de la dirección general competente en materia de discapacidad ocupa la Secretaría del órgano y puede valerse de la asistencia, como personal auxiliar, de una persona funcionaria de carrera que preste servicio en la conselleria de adscripción.

6. En las reuniones de este consejo pueden participar como asistentes, con voz y sin voto, las personas expertas que la presidencia considere oportunas en función de las materias que deban ser objeto de examen o designe, con carácter permanente, a propuesta de las personas representantes de las consellerias o de la mayoría de cualquier de los tres grupos de vocales, que se establecen en el apartado 4.

7. Este órgano puede funcionar en pleno o en comisión permanente compuesta por un mínimo de un tercio de sus miembros.

Así mismo, puede constituir en su seno grupos de trabajo, con una parte de las vocalías y las personas expertas, según sea aprobado por acuerdo del Pleno o de la Comisión Permanente.

8. Para su funcionamiento debe disponer de un reglamento de régimen interior aprobado por orden de la conselleria competente.

9. En su composición y funcionamiento se debe garantizar el cumplimiento del principio de composición equilibrada y paritaria de ambos sexos.

10. Su creación y puesta en funcionamiento no supondrá un incremento del capítulo I, gastos de personal, del presupuesto de la Generalitat.

11. Los miembros de este consejo no percibirán retribución, dieta o compensación alguna por el desempeño de las funciones que les sean asignadas.

Artículo 85. *Funciones.*

1. El Consejo Valenciano de Promoción y Garantía de la Accesibilidad Universal, como órgano colegiado de participación social, tiene funciones consultivas, de asesoramiento, información y propuesta, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.

2. Son funciones del consejo:

a) Recibir información de las diferentes consellerias, así como de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, de las entidades representantes de las personas con discapacidad, de los colegios profesionales y de la sociedad civil, con la finalidad de asegurar la gestión transversal y coordinada de los diferentes planes y programas que promuevan, desarrollan y garanticen la accesibilidad universal y la inclusión social.

b) Recibir información anual sobre las realizaciones y el grado de cumplimiento de las previsiones de esta ley para evaluar los resultados de todas las actuaciones, tanto de la Generalitat como de los ayuntamientos.

c) Proponer e impulsar actuaciones concretas en la planificación, la ejecución y la evaluación de las políticas públicas en materia de accesibilidad.

d) Estudiar los proyectos de planes municipales de accesibilidad autonómicos, los planes municipales de accesibilidad y de otras actuaciones, y proponer la inclusión de medidas tendentes a mejorarlos, así como velar por su exigibilidad y adecuada aplicación.

e) Conocer y, en su caso, emitir un informe sobre la planificación normativa y los proyectos de disposiciones reglamentarias que se dicten en despliegue de esta ley.

f) Recoger los avances de la técnica e impulsar el desarrollo y la investigación sobre accesibilidad universal y diseño para todas las personas que cubran necesidades de las personas para su aplicación y la difusión de estos productos o servicios.

g) Elaborar guías básicas de accesibilidad que recojan propuestas técnicas, criterios de actuación, recomendaciones o criterios interpretativos en materia de ajustes razonables para garantizar las exigencias de la accesibilidad en ámbitos o entornos específicos.

3. Los criterios de actuación, recomendaciones o criterios interpretativos deben ser aprobados por acuerdo del Pleno o la Comisión Permanente y, en todo caso, se deben publicar en la página web corporativa de la Generalitat para conocimiento general y difusión pública.

CAPÍTULO II

Órganos de participación local

Artículo 86. *Consejos locales para la promoción de la accesibilidad universal.*

1. Con la denominación que establezcan las entidades locales en su ámbito territorial se pueden crear consejos locales para la promoción de la accesibilidad universal con el objetivo de impulsar el cumplimiento de las normas de accesibilidad, suprimir barreras y generar estrategias transversales que vayan de lo local a lo universal.

2. Este consejo local es obligatorio en los municipios con más de 50.000 habitantes como órgano consultivo y de participación social que se debe regir y autorregular, en cuanto a su composición, organización y funcionamiento, por el principio de la autonomía local.

3. Entre las funciones potenciales que debe desarrollar el Consejo Local se encuentran las siguientes:

a) Impulsar la elaboración de planes municipales de accesibilidad y llevar a cabo actuaciones de propuesta y seguimiento de estos.

b) Efectuar labores de control del cumplimiento de la ley y el resto de la normativa de accesibilidad en los entornos comprendidos en su territorio y el ámbito de la competencia municipal.

c) Estudiar las sugerencias, las quejas y las reclamaciones recibidas como consecuencia de la aplicación de la normativa de accesibilidad o la inadecuada aplicación de esta, y mantener el deber de confidencialidad en relación con la información que conozcan en el ejercicio de esta función.

d) Revisar las ordenanzas y los reglamentos municipales que afecten a la accesibilidad y comprobar la efectividad de su aplicación a fin de promover todas las modificaciones que correspondan a los órganos competentes del ayuntamiento.

e) Mantener una coordinación con el Consejo de Inclusión y Derechos Sociales en las cuestiones que puedan tener relación con la mejora de la accesibilidad universal.

f) Elevar iniciativas y propuestas de medidas de acción positiva a los departamentos competentes de la administración de la Generalitat cuando la problemática expuesta exceda el ámbito de la competencia municipal.

4. Su creación y puesta en funcionamiento no supondrá un incremento del capítulo I, gastos de personal, del presupuesto de la Generalitat ni de las entidades locales.

5. Los miembros de estos consejos no percibirán retribución, dieta o compensación alguna por el desempeño de las funciones que les sean asignadas.

TÍTULO VI

Régimen sancionador

CAPÍTULO I

Régimen de infracciones y sanciones

Artículo 87. *Tipos de infracciones.*

1. A los efectos de la presente ley, se consideran infracciones administrativas las acciones y omisiones que ocasionen vulneraciones del derecho a la igualdad de oportunidades y accesibilidad universal en los ámbitos a los que se refiere el artículo 4 del título I de esta ley, cuando se produzcan discriminaciones directas o indirectas, situaciones degradantes o de acoso, incumplimiento de las exigencias de accesibilidad o de la realización de ajustes razonables, así como incumplimiento de las medidas de acción positiva legalmente establecidas, especialmente cuando de ello se deriven beneficios económicos para la persona infractora.

2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, según la naturaleza del deber infringido y la entidad del derecho afectado, de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

3. Si los hechos constitutivos de una infracción de esta ley constituyen también una infracción tipificada en una ley sectorial, el régimen sancionador de aplicación será el establecido en la normativa específica en materia de accesibilidad.

4. La utilización y el uso fraudulento de una tarjeta de estacionamiento para personas con movilidad reducida se sancionará, en su caso, de acuerdo con las ordenanzas municipales, y se establecerá con carácter subsidiario, si no existe regulación expresa, el cuadro de infracciones y sanciones que se establece en este título.

Artículo 88. *Personas responsables.*

1. Son responsables de las infracciones administrativas las personas físicas o jurídicas que realicen, directa o indirectamente, las acciones u omisiones tipificadas como tales en esta ley.

2. Son responsables solidarias las personas que organicen o exploten realmente las actividades o los establecimientos y las personas titulares de la correspondiente licencia o, en su caso, la entidad pública o privada titular del servicio o responsable de este.

Así mismo, la responsabilidad será solidaria cuando sean diversas las personas responsables y no sea posible determinar el grado de participación de cada una en la comisión de la infracción.

Artículo 89. *Personas interesadas.*

1. Las personas con discapacidad y con dificultades especiales con un interés concreto que se vea afectado y, si procede, las personas que tengan atribuida la guarda o la representación legal de estas y las organizaciones representativas y asociaciones en las que se integran para su defensa, tienen la consideración de personas interesadas en estos procedimientos, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

2. Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o la resolución desestimatoria, expresa o tácita, de la denuncia o puesta en conocimiento de la administración de posibles infracciones previstas en la presente ley, las mencionadas organizaciones y asociaciones están legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, las acciones que consideren procedentes como representantes de intereses sociales.

Artículo 90. *Infracciones leves.*

1. Son infracciones leves:

a) No adoptar las exigencias de accesibilidad o las medidas de ajustes razonables establecidas por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo, si esto no impide la utilización segura y autónoma del espacio, equipamiento, vivienda, medio de transporte o servicio por parte de personas con discapacidad o con dificultades especiales.

b) La ausencia de los medios de señalización necesarios para identificar los elementos o itinerarios para peatones y peatonas accesibles o alternativos.

c) La falta de mantenimiento de los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por esta ley y por la normativa de desarrollo correspondiente, cuando esta falta de mantenimiento no genera situaciones de riesgo o peligro, ni impide su uso de manera autónoma.

d) Los actos intencionados que dañan los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por esta ley y la normativa de desarrollo correspondiente, cuando de ello resulte un menoscabo leve de las condiciones de accesibilidad.

e) El hecho de no disponer de los documentos vigentes que esta ley declara preceptivos.

f) El hecho de obstaculizar la acción de los servicios de inspección o de las autoridades competentes en actuaciones de control o de sus agentes.

g) El incumplimiento de los deberes y obligaciones formales y materiales que prevé esta ley, siempre que no tengan el carácter de infracción grave o muy grave.

2. Así mismo, tiene la consideración de infracción leve el uso indebido de una tarjeta de estacionamiento para personas con movilidad reducida caducada o no renovada, si no ha transcurrido el plazo de seis meses.

Artículo 91. *Infracciones graves.*

1. Son infracciones graves:

a) Los actos discriminatorios o las omisiones que comportan directa o indirectamente un trato menos favorable en el ámbito de la accesibilidad a la persona con discapacidad o con dificultades especiales en relación con otra persona que se encuentre en situación análoga o comparable.

b) Las de presión, amenaza o acoso a personas con discapacidad o con dificultades especiales para que renuncien a sus derechos, así como cualquier acto de represalia por el ejercicio de una acción legal en el ámbito de la accesibilidad.

c) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad o las medidas de ajustes razonables establecidas por esta ley y por la normativa de desarrollo correspondiente, si obstaculiza o limita o no permite hacer de manera autónoma a las personas con discapacidad o con dificultades especiales el acceso en los espacios públicos urbanizados o naturales, la edificación, los transportes, los productos, los servicios o las comunicaciones.

d) El establecimiento de soluciones alternativas mediante ajustes que no resultan razonables respecto de las condiciones básicas de accesibilidad, que generan situaciones de riesgo o daño grave para la integridad física o psíquica o la salud de las personas con discapacidad o con dificultades especiales.

e) La falta de mantenimiento de los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por esta ley y por la normativa de desarrollo correspondiente, cuando esta falta de mantenimiento puede generar situaciones de riesgo o peligro o no permite el uso de manera autónoma.

f) Los actos intencionados que dañan los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo, si de ello resulta un perjuicio gravemente limitador de las condiciones de accesibilidad.

g) El incumplimiento de un requerimiento administrativo específico formulado por los órganos administrativos competentes para el cumplimiento de las exigencias establecidas por esta ley y por la normativa de desarrollo correspondiente.

h) La obstrucción o negativa a facilitar la información solicitada por las autoridades competentes o por sus agentes para el cumplimiento de las funciones de información, vigilancia, investigación, inspección, tramitación y ejecución en los términos establecidos por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.

i) El incumplimiento, en la proporción mínima requerida que establece la ley, de la reserva de viviendas para personas con discapacidad, en promociones inferiores a cincuenta viviendas.

j) La comisión de una misma infracción leve, con imposición de sanción por resolución firme, tres veces en el plazo de dos años.

2. Igualmente, tiene la consideración de infracción grave el uso indebido de una tarjeta de estacionamiento para personas con movilidad reducida caducada o no renovada, si hubiese transcurrido más de seis meses y se siguiese utilizando, y el uso indebido de una tarjeta de estacionamiento por persona distinta a la persona con movilidad reducida, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley.

Artículo 92. *Infracciones muy graves.*

1. Son infracciones muy graves:

a) Toda conducta dirigida a conculcar deliberadamente la dignidad de las personas con discapacidad o con dificultades especiales imponiendo condiciones vejatorias o humillantes, que afectan a derechos fundamentales, para el acceso a los bienes, productos y servicios a disposición del público.

b) Toda conducta que tenga como objetivo o como consecuencia crear un entorno intimidador, hostil o de acoso a la persona con discapacidad o con dificultades especiales contra sus derechos a la igualdad, no discriminación y accesibilidad universal.

c) Las conductas cualificadas de graves en las que concurran motivaciones de odio o desprecio por razón de origen, sexo, género, orientación sexual, edad o discapacidad, y también las conductas cualificadas de graves en las que las personas autoras se hayan valido de la dificultad o imposibilidad de la persona afectada de representarse a sí misma.

d) Las acciones que generan deliberadamente un grave perjuicio económico o profesional para las personas con discapacidad o con dificultades especiales, cuando sean contrarias a la libertad de acceso a los bienes, productos y servicios que están libremente a disposición del público, siempre que vulneren gravemente los derechos a la igualdad, no

discriminación y accesibilidad universal, con arreglo a las condiciones básicas de accesibilidad.

e) El incumplimiento por parte de las personas obligadas de las normas legales sobre accesibilidad en la planificación, diseño y urbanización de los entornos, productos y servicios a disposición del público que impide el libre acceso y utilización regulares por las personas con discapacidad o con dificultades especiales.

f) El incumplimiento, en la proporción mínima requerida que establece la ley, de la reserva de viviendas para personas con discapacidad, en promociones de cincuenta o más viviendas.

g) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad o las medidas de ajustes razonables establecidas por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo, cuando impide a las personas con discapacidad o con dificultades especiales acceder libremente a los espacios públicos urbanizados o naturales, la edificación, los transportes, los productos, los servicios o las comunicaciones y disfrutar de ellos con seguridad.

h) El incumplimiento reiterado de los requerimientos administrativos específicos que formulan los órganos competentes para el cumplimiento de las prescripciones establecidas por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.

i) El incumplimiento de las instrucciones dadas por las administraciones públicas en materia de accesibilidad que genera situaciones de riesgo o daños para la integridad física o psíquica o para la salud de las personas con discapacidad o con dificultades especiales.

j) La comisión de tres infracciones graves, con imposición de sanción por resolución firme, en el plazo de dos años.

2. Así mismo tiene la consideración de infracción muy grave el uso indebido de una tarjeta de estacionamiento por cualquier persona o tercero, cuando la persona con movilidad reducida titular de esta haya muerto.

Artículo 93. *Sanciones.*

1. Las infracciones son sancionadas con multas que van desde un mínimo de 300 hasta un máximo de 300.000 euros, de acuerdo con la graduación siguiente:

a) Las infracciones leves, en su grado mínimo, con multas desde un mínimo de 300 hasta un máximo de 6.000 euros.

b) Las infracciones graves, con multas desde un mínimo de 6.001 hasta un máximo de 30.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multas de un mínimo de 30.001 hasta un máximo de 300.000 euros.

2. En el caso de uso indebido de tarjetas de estacionamiento, las infracciones son sancionadas con multas que van desde un mínimo de 150 hasta un máximo de 6.000 euros, de acuerdo con la graduación siguiente:

a) Las infracciones leves, en su grado mínimo, con multas desde un mínimo de 150 hasta un máximo de 500 euros.

b) Las infracciones graves, con multas desde un mínimo de 501 hasta un máximo de 3.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multas de un mínimo de 3.001 hasta un máximo de 6.000 euros.

3. La imposición de cualquier sanción prevista en esta ley, incluyendo las sanciones accesorias, no excluyen la responsabilidad civil y penal y la eventual indemnización de daños y perjuicios que puedan corresponder o imponerse en la persona sancionada.

Artículo 94. *Criterios de graduación de las sanciones.*

1. Para concretar las sanciones que sea procedente imponer y, en su caso, para graduar su cuantía, los órganos competentes deben mantener la proporción adecuada entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción o las sanciones que se imponen, y debe aplicarse el grado mínimo, medio y máximo de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Intencionalidad de la persona infractora.
b) Negligencia de la persona infractora.
c) Fraude o connivencia en el fraude.
d) Incumplimiento de las advertencias previas.
e) Capacidad económica de la empresa o entidad.
f) Número de personas afectadas.
g) Permanencia o transitoriedad de las repercusiones de la infracción.
h) Reincidencia, por comisión en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado mediante una resolución firme.
i) Alteración social producida por la realización de conductas discriminatorias y de acoso o el incumplimiento de las exigencias de accesibilidad y de eliminación de obstáculos y de hacer ajustes razonables.
j) Beneficio económico que se haya generado para la persona autora de la infracción.
k) Reconocimiento o acciones reparadoras efectuadas por la persona responsable.

2. Todas las conductas cualificadas como infracciones graves o muy graves, cuando sus autores hayan actuado movidos, además, por odio o desprecio en la condición de la persona con discapacidad o con dificultades especiales, se sancionan, si no concurre ningún atenuante, en grado máximo.
3. Cuando de la comisión de una infracción se derive necesariamente la comisión de otra u otras, se debe imponer la sanción correspondiente a la infracción más grave.

Artículo 95. *Sanciones accesorias.*

1. Cuando las infracciones sean graves o muy graves, los órganos competentes pueden proponer, además de la sanción que corresponda, la prohibición de participar en procedimientos de otorgamiento de ayudas oficiales, consistentes en subvenciones o cualquier otra ayuda en el sector de la actividad del ámbito en el que se produce la infracción, que sean promovidos o hayan sido concedidos por la administración sancionadora, por un periodo máximo de un año, en el caso de las graves, y de dos, en el caso de las muy graves.
2. Cuando las infracciones sean muy graves, los órganos competentes pueden proponer, además de la sanción que resulte procedente, la supresión, cancelación o suspensión total o parcial de ayudas oficiales concedidas por la administración sancionadora, consistentes en subvenciones y cualquier otra ayuda que la persona sancionada tenga reconocida o haya solicitado dentro del sector de actividad en el ámbito de la que se produzca la infracción.
3. La comisión de tres infracciones, indistintamente, por uso indebido de la tarjeta de estacionamiento o por incumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 47 en un periodo de un año puede comportar, adicionalmente a la sanción económica correspondiente, la retirada de la tarjeta y la suspensión de sus efectos durante un periodo de doce a veinticuatro meses. La duración de la retirada se determina de acuerdo con los criterios de graduación de las sanciones establecidos en el artículo anterior.
4. La comisión de seis infracciones por uso indebido de la tarjeta de estacionamiento en un periodo de dos años se considera uso fraudulento de esta y se debe proceder a la cancelación de la tarjeta, sin que la persona titular pueda obtener una nueva en un periodo de cinco años.
El procedimiento para la retirada de la tarjeta de estacionamiento y suspensión de sus efectos, o para su cancelación, en cualquier caso, se sustancia dentro del procedimiento sancionador que produce estos efectos.
En la resolución del expediente sancionador y, en su caso, en la resolución del recurso que pone fin a la vía administrativa, se da un plazo de quince días, que se cuenta desde el día siguiente a la fecha en que finalice el periodo de pago voluntario de la multa, para entregar la tarjeta.
Transcurrido este plazo sin que la persona interesada haya entregado la tarjeta de estacionamiento a la administración, los plazos de retirada o cancelación de esta computan desde el día siguiente a la fecha de finalización de aquel. En este caso, su utilización se considera uso indebido de la tarjeta de estacionamiento y da lugar al expediente sancionador correspondiente.

Artículo 96. *Cumplimiento de las obligaciones en materia de accesibilidad.*

1. El abono de las sanciones, impuestas de acuerdo con las prescripciones de esta ley, no exime a las personas responsables del cumplimiento de todas las exigencias en materia de accesibilidad que impone la normativa.

2. La persona, la comunidad, la entidad o la empresa sancionadas presentan al organismo competente, en su caso, la propuesta de cumplimiento en la que se indican el plazo para que se realice. Finalizado el plazo, una vez efectuada la correspondiente inspección, se puede incoar un nuevo expediente en caso de persistencia de las causas objeto de sanción.

Artículo 97. *Prescripción de infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones leves prescriben al año; las graves, al cabo de dos años, y las muy graves, al cabo de tres años.

2. Las sanciones impuestas por faltas leves prescriben al año; las impuestas por faltas graves, al cabo de dos años, y las impuestas por faltas muy graves, a cabo de tres años.

3. Los plazos de prescripción de las infracciones y de las sanciones empiezan a contarse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Artículo 98. *Distribución de competencias en materia sancionadora.*

1. Corresponde a la administración de la Generalitat la competencia para sancionar las infracciones en materia de accesibilidad tipificadas en esta ley que se cometen en el territorio de la Comunitat Valenciana, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

2. Corresponde a la administración municipal, en su ámbito territorial, el ejercicio de la potestad sancionadora de las infracciones tipificadas por:

a) Incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones de nuevas construcciones.

b) Incumplimiento de las condiciones de accesibilidad en edificaciones ya existentes.

c) Uso indebido de la tarjeta de estacionamiento para personas con movilidad reducida cuando el hecho o situación detectada se producen en su término municipal.

d) Aquellos incumplimientos que se derivan de la aplicación de los principios de igualdad de oportunidades y accesibilidad universal, que no transcienden más allá del ámbito local.

e) Aquellos incumplimientos que prevé una ley o disposición reglamentaria en materia de accesibilidad, que en consideración de las necesidades de las personas o sus circunstancias expresamente se prevea que son de competencia municipal para su sanción.

Artículo 99. *Deber de colaboración.*

1. Todas las personas físicas y jurídicas tienen el deber de facilitar la tarea de los órganos y autoridades para la aplicación de lo dispuesto en esta ley, y deben aportar los documentos y los datos relacionados con el objeto del procedimiento que les sean solicitados para aclarar los hechos.

2. Igualmente, deben facilitar el acceso a sus dependencias, salvo que estas coincidan con su domicilio, y en este caso se necesita la obtención del consentimiento expreso o de la correspondiente autorización judicial.

CAPÍTULO II

Procedimiento y competencias

Artículo 100. *Procedimiento sancionador.*

1. Las infracciones y sanciones en materia de accesibilidad se rigen por el procedimiento y especialidades del procedimiento administrativo común, aprobado por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y los principios relativos al ejercicio de la potestad sancionadora, que recoge la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

2. Cuando el órgano competente, en el transcurso de la fase de instrucción, considera que la potestad sancionadora en relación con la presunta conducta infractora corresponde a otra conselleria, entidad local o administración pública, debe poner este hecho en conocimiento de esta administración y remitirle el expediente correspondiente.

3. En la misma fase de instrucción, si se aprecia la presunta existencia de un posible delito o falta, deben remitirse las actuaciones al Ministerio Fiscal y suspender el expediente hasta que la autoridad judicial dicte la resolución correspondiente.

4. Antes de iniciar un procedimiento sancionador por infracciones relativas al incumplimiento de las exigencias de accesibilidad o de las medidas de ajuste razonable, así como relativas a la falta de mantenimiento de los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad, la administración competente por razón de la materia puede requerir formalmente a la persona física o jurídica responsable que enmiende la deficiencia, para ello le otorgará un plazo mínimo de quince días y máximo de dos meses. En caso de que la persona interesada no cumpla el requerimiento, se incoa el procedimiento sancionador correspondiente.

5. En el supuesto de que un ayuntamiento no ejerza su potestad sancionadora, la conselleria competente por razón de la materia puede dictar un requerimiento y orden de ejecución para que en el plazo de tres meses cumpla el ejercicio de su potestad sancionadora o alegue las causas por las que no lo hace.

6. Si un ayuntamiento no inicia el procedimiento sancionador pertinente o advierte, en el plazo de un mes, las causas por las que no procede a su ejecución, la conselleria se subroga en la competencia sancionadora en materia de accesibilidad y puede iniciar este expediente e imponer las medidas cautelares, coercitivas y sancionadoras que derivan de su incoación o resolución.

Artículo 101. *Garantía de accesibilidad de los procedimientos.*

Los procedimientos sancionadores que se incoan de acuerdo con lo establecido en esta ley deben estar documentados en apoyos que sean accesibles para las personas con discapacidad que tengan la condición de interesada en el procedimiento, y es obligación de la autoridad administrativa facilitar las condiciones para el pleno ejercicio de sus derechos en los procedimientos citados, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

Artículo 102. *Publicidad de las resoluciones sancionadoras.*

1. La resolución sancionadora firme en vía administrativa por infracciones muy graves en materia de accesibilidad se publica, según dispone la autoridad administrativa que la ha adoptada, en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», sitio web u otro medio, una vez notificada a las personas interesadas, y después de resolver, en su caso, sobre los aspectos confidenciales de su contenido teniendo como contenido mínimo la identificación del infractor, hechos acreditados, tipos de infracción, normativa aplicada y el importe de la sanción y posibles sanciones accesorias.

2. En todo caso, se excluye de lo dispuesto en este artículo las infracciones muy graves por uso indebido de tarjetas de estacionamiento.

Artículo 103. *Órganos competentes.*

1. En el ámbito de la administración de la Generalitat son órganos competentes para la iniciación, instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores las unidades administrativas y los órganos a los que legalmente o reglamentariamente se atribuyen estas competencias, dentro de las normas de organización y funcionamiento de la conselleria o departamento del Consell competente con arreglo a la materia y ámbito de aplicación previsto en el artículo 4 de esta ley.

2. Son órganos competentes para la imposición de las sanciones previstas en esta ley los siguientes:

a) Para las infracciones leves, el director o directora general de la conselleria competente en la materia.

b) Para las infracciones graves, la persona titular de la secretaría autonómica competente en la materia.

c) Para las infracciones muy graves, la persona titular de la conselleria competente en la materia.

3. Si un ente local es advertido por la conselleria competente de un hecho constitutivo de una presunta infracción determinada en esta ley, que afecta las condiciones básicas de accesibilidad vulnerando los derechos de las personas con discapacidad, y no inicia el procedimiento sancionador en el plazo de un mes, la Generalitat incoa y resuelve el expediente sancionador oportuno, después del requerimiento oportuno.

4. Cuando hay un conflicto de intereses por la apertura de un expediente sancionador o imposición de sanciones por la administración municipal y, en particular, cuando se comete la presunta infracción en un lugar, centro oficial o transporte público de uso público, que es de titularidad municipal, el ejercicio de la potestad sancionadora corresponde a la conselleria o departamento del Consell competente por razón de la materia.

5. En el supuesto de que a consecuencia del bloque normativo infringido puedan resultar competentes inicialmente dos o más departamentos de la administración de la Generalitat, ejerce la competencia aquel que designe la persona titular de la conselleria competente en materia de servicios sociales, de acuerdo con la gravedad de las acciones u omisiones moderadas y su incidencia, repercusión social y económica. Así mismo, esta conselleria, a través de la dirección general competente por razón de la materia, puede asignarse así mismo esta competencia en aplicación de la legislación autonómica correspondiente.

6. En todo caso, las decisiones sobre competencia en esta materia se dirimen con carácter previo al acuerdo de iniciación, y los otros departamentos del Consell y entidades locales deben prestar la colaboración necesaria, al efecto de emitir los informes y realizar todas las actuaciones que sean necesarias para la determinación del procedimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución.

Disposición adicional primera. *Mantenimiento de condiciones de accesibilidad de edificios y espacios de uso público de titularidad pública.*

1. Las administraciones públicas responsables de los edificios y espacios naturales y urbanos de uso público de titularidad pública mantienen en estado correcto los elementos que permiten la accesibilidad, de acuerdo con la normativa en esta materia.

2. Los pliegos de prescripciones técnicas de los contratos de mantenimiento de estos edificios, así como de los espacios vinculados a la prestación de servicios públicos, elaborados por la administración pública correspondiente establecen la necesidad de tener un programa que especifique las medidas para garantizar un correcto mantenimiento de los equipamientos y los elementos imprescindibles (suelo antideslizante, ascensores, rampas, aparatos elevadores, lavabos accesibles, etc.) para garantizar la conectividad, la movilidad interior y los itinerarios horizontal y vertical accesibles.

Disposición adicional segunda. *Mantenimiento de los edificios y espacios de titularidad privada. Ejecución subsidiaria de obras que constituyen ajustes razonables en edificios de propiedad horizontal.*

1. La persona propietaria única o la comunidad de propietarios y propietarias de los espacios, actividades o edificaciones de uso privado de titularidad privada debe mantener en estado correcto los diferentes elementos de los espacios tanto de uso público como de uso comunitario que posibilitan el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas legal y reglamentariamente.

2. En particular, las comunidades y juntas de propietarios y propietarias de edificios de propiedad horizontal están obligadas a adecuar sus inmuebles a las condiciones de accesibilidad y funcionalidad de los elementos que garantizan la movilidad por su interior y zonas comunes, conforme a lo establecido en la ley de propiedad horizontal.

3. En caso de incumplimiento de las condiciones de accesibilidad, a causa de que la junta de propietarios y propietarias se niegue a acordar o realizar ajustes razonables, con perjuicio grave a una o más personas propietarias o usuarias en régimen de alquiler de una vivienda, que se encuentran por esta causa imposibilitadas de salir más allá de su vivienda, durante más de seis meses, desde la denuncia de esta situación ante los servicios sociales de atención primaria del ayuntamiento, sin que la junta de propietarios y propietarias haya

adoptado ningún acuerdo o realizado las obras, el órgano competente del ayuntamiento puede requerir el cumplimiento y realización del ajuste razonable.

4. Transcurrido el plazo de un mes de este requerimiento, y siempre que se acredite la inacción de la comunidad y vulneración del derecho a la movilidad de la persona con discapacidad o persona mayor que se encuentre por esta causa cerrada en la vivienda, el ayuntamiento está legitimado para actuar en interés del vecino o vecina y en cumplimiento de la ley, haciendo los trabajos y obras de adecuación que constituyan ajustes razonables para garantizar la accesibilidad de todas las personas, mediante el procedimiento de ejecución subsidiaria a cargo de la comunidad, y pudiendo exigirse el importe de los gastos por vía de apremio, conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Disposición adicional tercera. *Mantenimiento de condiciones de accesibilidad de edificios de vivienda.*

1. Los edificios deben utilizarse de acuerdo con su uso, de forma que se conservan en perfecto estado de habitabilidad o explotación. La conservación y mantenimiento se sujeta a las normas que contiene el libro del edificio, incluyendo las condiciones de accesibilidad en la edificación, que se deben mantener con arreglo a las normas que le sean aplicables en cada momento.

2. Para garantizar el deber de conservación y mantenimiento de los edificios de viviendas, estos se deben revisar por un servicio técnico de mantenimiento, a cargo de la comunidad o junta de propietarios y propietarias, con carácter preventivo, mediante la comprobación y pruebas oportunas.

3. Debe ser objeto de revisión y corrección en su funcionamiento, en el plazo máximo de cinco días, la falta de mantenimiento o funcionamiento incorrecto comunicada por la persona propietaria del inmueble o persona con movilidad reducida al presidente o administrador de la comunidad.

4. La falta de funcionamiento de un ascensor, sin causa de fuerza mayor, durante más de dos días, así como la falta de mantenimiento denunciada y no corregida en el plazo establecido en el apartado anterior, es motivo de infracción y de sanción administrativa.

Disposición adicional cuarta. *Mantenimiento de condiciones de accesibilidad de edificios y servicios sociales de atención residencial o diurna.*

1. Para garantizar las condiciones de accesibilidad universal y el deber de mantenimiento en los edificios y servicios sociales destinados a la atención residencial o diurna, se realizan las oportunas comprobaciones en el marco de lo dispuesto en la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de la Generalitat, de servicios sociales inclusivos de la Comunitat Valenciana, y sus normas de desarrollo.

2. Las entidades titulares de los centros de atención diurna o residencial con independencia de su titularidad pública o privada, en relación con el edificio, local y prestación de servicio, deben:

a) Financiar la conservación y mantenimiento de los elementos construidos y productos de apoyo o ayudas técnicas vinculadas con la accesibilidad.

b) Tener subscritos y actualizados los contratos de servicio de mantenimiento de los elementos que se usan por todas las personas y, especialmente, las personas con movilidad reducida o discapacidad sensorial, como son las plataformas elevadoras, ascensores, instalaciones de videoportero, alarma visual o elementos análogos.

c) Disponer de una póliza de seguro que cubra los daños y perjuicios que se puedan provocar y de los que sean responsables.

3. En caso de que el servicio de atención diurna o residencial, de titularidad pública, se preste por gestión indirecta, en el expediente del procedimiento de contratación, debe constar:

a) Un informe técnico que recoja el estado de conservación de los elementos vinculados a la accesibilidad del edificio y las instalaciones y equipamientos que son utilizados por las

personas usuarias, detallando si son satisfactorios e idóneos en el funcionamiento o procede la revisión, mejora o sustitución de algún elemento para garantizar la accesibilidad.

b) En el pliegue de prescripciones obligatorias, entre las obligaciones de la empresa adjudicataria se recoge la de financiar a su cargo la conservación y mantenimiento de los elementos construidos y ayudas técnicas vinculadas con la accesibilidad, así como las obligaciones estipuladas en el apartado 2, durante el plazo de vigencia del contrato.

4. En caso de que el edificio o local y servicio sea de titularidad privada, el cumplimiento de las condiciones fijadas en el apartado 2 se verifica en el procedimiento de autorización o acreditación necesario para entrar en funcionamiento el servicio.

[. . .]

Disposición adicional novena. *Consideración preferente a la accesibilidad universal en el medio rural.*

En cuanto al desarrollo y aplicación de los contenidos de esta ley, se consideran especialmente de acción preferente, adoptando estrategias específicas y medidas de acción positiva reforzadas, el medio rural y las necesidades de las personas con discapacidad y personas mayores que residen en este.

Disposición adicional décima. *Información sobre el desarrollo y aplicación de esta ley.*

Transcurridos los tres primeros años desde la entrada en vigor, el Consell remite a Les Corts Valencianes un informe previamente elaborado por el Consejo Valenciano de Promoción y Garantía de la Accesibilidad, de balance general sobre el desarrollo y aplicación del contenido de esta ley, en el que señala aquellos aspectos de mejora en varios ámbitos que favorecen la materialización de los propósitos sociales de inclusión de la norma.

Disposición adicional undécima. *Fomento de lectura fácil y comprensible para todos.*

En el marco de la reglamentación básica estatal, para que las personas con discapacidad intelectual y con dificultades cognitivas dispongan de información accesible y puedan participar en programas de formación continua, de aprendizaje permanente y de educación de personas adultas, se fomentará la elaboración de materiales y publicaciones en lectura fácil, complementados siempre que sea necesario con materiales de apoyo en formato de audio y videos subtitulados en lenguaje sencillo.

Disposición adicional duodécima. *Accesibilidad y diseño para personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas.*

Los aspectos de accesibilidad universal y diseño para todas las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas se ajustarán a lo establecido en la Ley 27/2007, de 23 de octubre, por la que se reconocen las lenguas de signos españolas y se regulan los medios de apoyo a la comunicación oral de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas, y en su normativa de desarrollo, como el Real decreto 674/2023, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las condiciones de utilización de la lengua de signos española y de los medios de apoyo a la comunicación oral para las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas.

Disposición transitoria primera. *Cumplimiento de condiciones específicas de accesibilidad de las oficinas de información y registro de documentos y puntos de información a la ciudadanía.*

1. La conselleria competente en materia de atención a la ciudadanía determina las oficinas de atención a la ciudadanía que deben cumplir las condiciones previstas en el capítulo V del título III de esta ley, con la dotación de todos los dispositivos de sistemas y servicios auxiliares para la comunicación, en el plazo máximo de dieciocho meses, desde la entrada en vigor de la ley.

2. La conselleria con competencias en atención a la ciudadanía propondrá al órgano competente en materia de formación que, en el plazo máximo de un año desde la entrada

vigor de esta ley, se lleven a cabo los cursos de formación de personal de atención al público, para el personal que actualmente ocupa los puestos de trabajo en oficinas y servicios telefónicos de atención a la ciudadanía. Así mismo, se establece anualmente un calendario de cursos a implantar para cubrir la formación del nuevo personal que se incorpore a estos servicios.

3. La determinación de los documentos e impresos en formatos accesibles, exige una resolución conjunta de la conselleria competente en materia de atención a la ciudadanía y la conselleria competente en tecnologías de la información y la comunicación (TIC) de la administración, a fin de garantizar el derecho de las personas con discapacidad a una información accesible y atención personalizada, el acceso y uso eficaz, en igualdad de condiciones, a la información y la comunicación a través de las TIC.

Disposición transitoria segunda. *Condiciones urbanísticas aplicables para la ocupación de espacios libres o de dominio público con ascensores.*

1. En los edificios existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, es posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resultan indispensables para instalar ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tanto si están situadas en el suelo o el subsuelo, como en el vuelo, cuando no sea viable técnicamente o económicamente cabe otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios y superficies indicadas.

2. La ocupación de superficies de espacios libres o de dominio público con esta finalidad debe ser aprobada previamente por la administración municipal mediante un estudio de detalle.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística garantizan la aplicación de las condiciones establecidas en esta disposición, exigiendo la existencia de un informe de viabilidad cuando la actuación se desarrolla en espacios privados o zonas comunes de la edificación, regulando o adicionando, en su caso, condiciones específicas para la tramitación de la oportuna licencia municipal.

4. Esta disposición en ningún caso es aplicable a las edificaciones existentes que se encuentran en alguno de los supuestos de edificaciones en situación de fuera de ordenación previstos en la legislación urbanística.

Disposición transitoria tercera. *Planes de accesibilidad en los espacios naturales de uso público.*

1. La conselleria competente en materia de espacios naturales elabora en el plazo máximo de un año un estudio o plan director con la relación prioritaria de espacios naturales de uso público para garantizar la accesibilidad universal en sus itinerarios y servicios accesibles, según establece el artículo 32 de esta ley.

2. Así mismo, se establece un plazo máximo de dos años, desde la entrada en vigor de esta ley, para la elaboración y aprobación por esta conselleria de planes de accesibilidad que recogen y planifican las acciones y medidas que deben adoptarse para adaptar gradualmente los espacios de uso público, conforme a las condiciones que establecen la normativa básica estatal y su desarrollo reglamentario autonómico.

Disposición transitoria cuarta. *Formación universitaria en materia de accesibilidad universal, diseño para todas las personas y defensa de derechos de las personas con discapacidad.*

1. En el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de la presente ley, los planes de estudios de las universidades de la Comunitat Valenciana deberán revisarse y adaptarse, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 55 de la presente ley, de forma que incluyan módulos de formación que recojan el respeto y la promoción de los derechos humanos y los principios de accesibilidad universal y diseño para todas las personas que postula la Convención internacional de derechos de las personas con discapacidad.

2. Asimismo, para la efectividad y transparencia de las medidas incluidas en dichos planes de estudio, las universidades afectadas deberán acreditar la revisión de los planes de

sus facultades, escuelas técnicas superiores y escuelas universitarias, con un resumen de las medidas contempladas en materia de accesibilidad universal, diseño para todas las personas y defensa de derechos de las personas con discapacidad en sus webs públicas, en el mismo plazo establecido en el apartado anterior.

[. . .]

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se oponen, contradicen o resulten incompatibles con lo dispuesto en esta ley y, especialmente:

a) La Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.

b) La disposición transitoria quinta de la Ley 11/2003, de 10 de abril, de la Generalitat, sobre el estatuto de las personas con discapacidad.

[. . .]

Disposición final tercera. *Desarrollo reglamentario.*

Se faculta al Consell para que dicte todas las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley.

El Consell de la Generalitat Valenciana elaborará un decreto que regule el derecho al uso, enseñanza y protección de la lengua de signos propia de las personas sordas y garantice su promoción y difusión en la Comunitat Valenciana.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta ley entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».

[. . .]

§ 32

Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 7529, de 20 de mayo de 2015
Última modificación: 10 de agosto de 2026
Referencia: DOGV-r-2015-90416

PREÁMBULO

La Constitución Española, en su artículo 129.2, dispone que los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en las empresas y fomentarán, mediante la legislación adecuada, las sociedades cooperativas.

Sobre esta base normativa, la Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio, de Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, reconoció a la Generalitat, en su primitiva redacción del artículo 31.21, la competencia exclusiva sobre cooperativas, actualmente reconocida en el artículo 49.1.21.ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, tras la reforma operada en el mismo por la Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril.

En el ejercicio de dicha competencia sobre las cooperativas, el legislador valenciano aprobó la Ley 11/1985, de 25 de octubre, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, reconociendo con ella la necesidad de ofrecer un cauce adecuado y propio al espíritu emprendedor y solidario de los valencianos manifestado en forma de cooperativa, cuya tradición se remonta a algunas de las primeras entidades de esta naturaleza constituidas en España durante la primera mitad del siglo XIX.

Dicho texto legal, que estableció el modelo y el armazón estructural básico de los que le han seguido, tuvo completa vigencia durante diez años, periodo en el cual las cooperativas valencianas experimentaron un importante impulso y crecimiento, afianzando un modelo cooperativo propio cuya mayoría de edad y cuya capacidad de gestión autónoma requirió una amplia modificación y actualización del texto de 1985, excesivamente dirigista y paternalista para unas empresas y un movimiento cooperativo que había alcanzado un amplio grado de madurez.

Esa modificación se llevó a cabo mediante la Ley 3/1995, de 2 de marzo, de modificación de la Ley 11/1985, de 25 de octubre, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, que permaneció vigente hasta la aprobación, en 1998, del Texto Refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, que se produjo mediante el Decreto Legislativo 1/1998, de 23 de junio, del Consell. El propio Texto Refundido aprobado en 1998 fue, a su vez, objeto de dos reformas, introducidas por las Leyes de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat aprobadas en 1998 y 2001.

Como el mandato constitucional de promover las cooperativas mediante una legislación adecuada requiere que esta se actualice cuando varíen significativamente los caracteres y

necesidades de la sociedad, la economía y las cooperativas, el legislador valenciano procedió mediante la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, a dar nueva y entera redacción al texto de la Ley reguladora de esta figura jurídica en la Comunitat Valenciana, a través de un texto que, sobre el mismo armazón estructural que la Ley de 1985, vino a dar respuesta satisfactoria a las necesidades e inquietudes del movimiento cooperativo valenciano y de sus empresas y entidades asociativas y representativas, y cuyo articulado deriva, en última instancia, de un amplio consenso entre los poderes públicos valencianos y las propias cooperativas, representadas por la Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

La Ley 8/2003, de 24 de marzo, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, nace de la necesidad de disponer de una Ley moderna, clara y flexible, y que otorgue las mayores competencias a los propios Estatutos sociales y a las normas de orden interno como medio de favorecer la autorregulación de los diferentes intereses que confluyen en el seno de las cooperativas.

No obstante, dicha norma ha sufrido diversas modificaciones posteriores introducidas por las Leyes de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat aprobadas en 2004, 2007, 2010, 2011 y 2012, principalmente por la adaptación de su texto a los cambios operados en la normativa contable de aplicación general y por la introducción, en 2012, de la posibilidad de construir y mantener cooperativas de trabajo asociado que cuenten únicamente con dos socios.

Fruto de un nuevo proceso de consensuada actualización normativa es la publicación de la Ley 4/2014, de 11 de julio, de modificación de la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, que avanza en la armonización con el resto de la legislación cooperativa española en algunas de sus regulaciones esenciales. Donde se ha actualizado el régimen jurídico de la cooperativa, sus conceptos, clases y estructuras representativas y se ha dotado a estas empresas de modernas herramientas jurídicas para la operatoria societaria y la participación de sus socios, así como, también, se ha mejorado el sistema de resolución extrajudicial de los conflictos que se planteen en el seno de la cooperativa.

Además la Ley 4/2014 pretende terminar con los errores de interpretación del texto de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana en relación con el significado, contenido y alcance de las aportaciones económicas de los socios al capital de la cooperativa, trazando una clara frontera con las aportaciones económicas en las sociedades de capital.

Como consecuencia de la situación normativa descrita, la disposición final primera de la Ley 4/2014, de 11 de julio, de modificación de la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, autoriza al Consell para que mediante decreto legislativo apruebe un texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, al que se incorporarán las disposiciones vigentes sobre la materia y las contenidas en la Ley de Cooperativas, aclarándolas y armonizándolas.

Resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 42.6 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, en relación con la urgencia, a la vista del plazo contenido en la disposición final primera de la Ley 4/2014, de 11 de julio, de modificación de la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.

En su virtud, y habiendo sido el presente texto informado favorablemente por el Consejo Valenciano del Cooperativismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.3.*a* de la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, a propuesta del conseller de Economía, Industria, Turismo y Empleo, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa de deliberación del Consell, en la reunión del día 15 de mayo de 2015,

DECRETO

Artículo único. *Aprobación del texto refundido.*

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, cuyo texto, precedido de un índice de su articulado y de las disposiciones de su parte final, se anexa a continuación.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, sus modificaciones posteriores y la Ley 4/2014, de 11 de julio, de modificación de la Ley 8/2003, en virtud de su incorporación al texto refundido que por el presente decreto legislativo se aprueba.

Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo preceptuado en el texto refundido que se aprueba.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente decreto legislativo entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

ANEXO

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE COOPERATIVAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

TÍTULO I

Régimen Jurídico de la Cooperativa

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Esta ley tiene por objeto la regulación y el fomento de las cooperativas que, de modo efectivo y real, desarrollen mayoritariamente la actividad cooperativizada con sus socios y socias en el territorio de la Comunitat Valenciana, sin perjuicio de que las relaciones con terceras personas o actividades instrumentales del objeto social se realicen fuera de dicho territorio.

Artículo 2. *Concepto legal de cooperativa.*

A los efectos de esta ley, es cooperativa la agrupación voluntaria de personas físicas y, en las condiciones de la ley, jurídicas, al servicio de sus personas socias, mediante la explotación de una empresa colectiva sobre la base de la ayuda mutua, la creación de un patrimonio común y la atribución de los resultados de la actividad cooperativizada a los socios y socias en función de su participación en dicha actividad.

Cualquier actividad económico-social lícita podrá ser objeto de la cooperativa.

A los efectos de esta ley, se entiende por actividad cooperativizada la constituida por el conjunto de las prestaciones y servicios que, sin mediar ánimo de lucro, realiza la cooperativa con las personas socias, en cumplimiento del fin de la cooperativa.

Las cooperativas podrán realizar con terceras personas operaciones propias de su actividad cooperativizada, en las condiciones fijadas en esta ley.

Artículo 3. *Principios cooperativos.*

Las cooperativas valencianas se inspirarán en los valores cooperativos de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad declarados por la Alianza Cooperativa Internacional y en los principios cooperativos formulados por ella, que constituyen las pautas mediante las cuales las cooperativas ponen en práctica dichos valores, y que, a efectos de esta ley, son los siguientes:

Primero. Adhesión voluntaria y abierta.

Segundo. Gestión democrática por parte de los socios.

Tercero. Participación económica de los socios.

Cuarto. Autonomía e independencia.
Quinto. Educación, formación e información.
Sexto. Cooperación entre cooperativas.
Séptimo. Interés por la comunidad.

Dichos valores y principios servirán de guía para la interpretación y aplicación de esta ley y sus normas de desarrollo.

Artículo 4. *Responsabilidad.*

1. La cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio presente y futuro, excepto el correspondiente al fondo de formación y promoción cooperativa, que solo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.
2. La responsabilidad de las personas socias por las deudas sociales quedará limitada al importe nominal de las aportaciones al capital social. Los estatutos podrán establecer una responsabilidad adicional para el caso de insolvencia de la cooperativa.
La responsabilidad de los socios y socias por las deudas sociales será ilimitada cuando los estatutos de la cooperativa lo determinen expresamente. En este caso la responsabilidad entre ellas será mancomunada simple, salvo que los propios estatutos la declaren de carácter solidario.
3. La responsabilidad de las personas socias por el cumplimiento de las obligaciones que contraigan en el uso de los servicios cooperativos será ilimitada, salvo en el supuesto previsto en el artículo 69.3 de esta ley.

Artículo 5. *Denominación.*

1. La denominación de las cooperativas sometidas a esta ley deberá incluir siempre los términos «Cooperativa Valenciana» o, en forma abreviada, «Coop. V.».
2. En el caso de establecer la responsabilidad ilimitada de los socios y socias, la cooperativa quedará obligada a hacer constar en su denominación esta circunstancia o, abreviadamente, «Coop. V. Iltda.».
3. La denominación de «Cooperativa Valenciana» no podrá ser utilizada por ningún otro tipo de entidad.
4. Las cooperativas valencianas tendrán una sola denominación que no podrá inducir a error en el tráfico jurídico acerca de la propia naturaleza y clase de la entidad.
5. No se podrá utilizar una denominación idéntica a la de otra cooperativa preexistente, tanto si está sometida a esta ley como a la legislación estatal o a cualquier otra ley autonómica de cooperativas vigente en España. Tampoco podrá utilizarse una denominación idéntica a la de una sociedad mercantil preexistente.
6. En lo no previsto expresamente en esta ley respecto de la denominación de las cooperativas, se estará a lo dispuesto con carácter general para las sociedades en el Reglamento del Registro Mercantil.

Artículo 6. *Domicilio social y sede electrónica de la cooperativa.*

1. La cooperativa establecerá su domicilio social en el municipio de la Comunitat Valenciana donde realice principalmente sus operaciones o donde esté centralizada la gestión administrativa. Ello no obstante, la cooperativa por decisión de su consejo rector, podrá establecer las sucursales que crea conveniente.
2. Las cooperativas valencianas podrán tener una página web corporativa como sede electrónica, en la que necesariamente deberán hacer constar su domicilio social y sus datos identificativos y registrales.
3. La creación o supresión de esta página web corporativa deberá acordarse por la asamblea general. El acuerdo de creación o supresión de esta página deberá ser notificado a todas las personas socias en la forma estatutariamente prevista con anterioridad a la creación de la sede electrónica.
El traslado de la página web corporativa deberá acordarse por el consejo rector o por el administrador o administradores de las cooperativas que se hayan dotado de este órgano de gobierno, representación y gestión. Tanto el acuerdo de creación o supresión de la página web corporativa como su traslado deberán ser inscritos en el Registro de Cooperativas.

4. El acuerdo de creación, supresión o traslado de la sede electrónica se hará constar, mediante nota marginal o en la forma que reglamentariamente se determine, en la hoja abierta a la sociedad en el Registro de Cooperativas, ante el que deberá presentarse la correspondiente certificación en el plazo de un mes desde la fecha de la adopción del acuerdo. También deberá publicarse en la propia página web que se ha acordado crear, suprimir o trasladar, manteniéndose la publicación durante un periodo continuado no inferior a un mes.

5. Hasta que no se produzca la toma de constancia de la página web en el Registro de Cooperativas, las inserciones que realice la sociedad en la citada página web no tendrán efectos jurídicos.

6. Corresponderá al consejo rector la prueba del hecho de la inserción de contenidos en la web y de la fecha en que se hicieron o del período en que se mantuvieron en la misma.

7. La cooperativa garantizará la seguridad y visibilidad de la página web, la autenticidad de los documentos publicados en esa página, así como el acceso fácil y gratuito a ella, con posibilidad de descarga e impresión de lo insertado.

8. La carga de la prueba del hecho de la inserción de documentos en la página web, así como de la fecha o periodo en que esa inserción haya tenido lugar, corresponderá a la cooperativa.

9. Si se interrumpiera el acceso a la página web por más de dos días consecutivos o cuatro alternos, no podrá celebrarse la asamblea general que hubiera sido convocada para acordar sobre el asunto a que se refiera el documento inserto en esa página, salvo que el total de días de publicación efectiva fuera igual o superior al término exigido por esta ley.

10. Los derechos de información de la persona socia establecidos en esta ley podrán satisfacerse mediante la publicación en la sede electrónica de la cooperativa de la información correspondiente, sin perjuicio de la notificación individual, electrónica o no, de los acuerdos que se refieran a su relación particular con la cooperativa.

11. Cuando esta ley exija la publicación de algún acuerdo en diarios de gran difusión en el ámbito de actuación de la cooperativa, dicha obligación podrá cumplirse mediante la publicación del acuerdo, durante tres días consecutivos, en la página web corporativa.

Artículo 7. *Constancia de datos identificativos y registrales.*

Las cooperativas valencianas harán constar su denominación, domicilio y los datos de su inscripción registral en toda su documentación, correspondencia, notas de pedido y facturas. También deberán hacer constar, en su caso, que se encuentran en liquidación.

Artículo 8. *Secciones de una cooperativa.*

1. Las personas socias de una cooperativa podrán agruparse voluntariamente en secciones sin personalidad jurídica independiente, para realizar conjuntamente una determinada actividad, siempre que se encuentre comprendida en el objeto social de la cooperativa y que los estatutos de la entidad incorporen la regulación de la sección.

2. Las cooperativas de cualquier clase, excepto las de crédito, podrán dotarse de una sección de crédito. Las cooperativas con sección de crédito se regirán por la normativa legal y reglamentaria de la Generalitat específicamente aplicable a estas entidades y, en lo no previsto en dicha normativa, será de aplicación lo establecido con carácter general en esta ley y en las normas que la desarrollen.

3. El consejo rector y el director o directora de la cooperativa y, en el caso de ser designado, el director o directora o apoderado o apoderada de la sección, se encargarán del giro y tráfico de la misma.

4. Las secciones llevarán una contabilidad independiente, sin perjuicio de la general de la cooperativa, y gozarán de autonomía de gestión, conforme a los acuerdos tomados por la asamblea de socios y socias de la sección. Tales acuerdos serán incorporados a un libro de actas y obligarán a todos las personas socias integradas en la sección, con inclusión de los ausentes y disidentes.

5. Los acuerdos de la asamblea de socios y socias de la sección serán impugnables en los términos señalados en el artículo 40 de esta ley. La asamblea general de la cooperativa podrá acordar la suspensión de los acuerdos de la asamblea de socios y socias de una sección, haciendo constar los motivos por los que los considera impugnables o contrarios al

interés general de la cooperativa. El acuerdo de suspensión tendrá efectos inmediatos, sin perjuicio de que pueda ser impugnado según lo establecido en el artículo 40 de esta ley.

6. Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección responderán, en primer lugar, las aportaciones hechas o prometidas y las garantías prestadas por quienes integran la sección. Esta condición constará necesariamente en los contratos celebrados con terceras personas, consintiendo estas en no perseguir directa o inmediatamente los demás bienes de la cooperativa, bajo la responsabilidad de los que hayan contratado en representación de la cooperativa.

7. En el caso de que la cooperativa tenga que hacer frente a las responsabilidades contractuales o extracontractuales derivadas de la actuación de una sección, podrá repetir contra las personas socias integradas en la sección, exigiendo el efectivo desembolso de las aportaciones comprometidas o las garantías prestadas.

8. Los estatutos de la cooperativa regularán detalladamente el procedimiento de incorporación de los socios y socias a la sección, la publicidad y control del grupo de las personas socias que la integra y las obligaciones y responsabilidades de las mismas, así como las facultades de control contable y de gestión que, en todo caso, ejerce el consejo rector de la cooperativa.

CAPÍTULO II

Constitución

Artículo 9. *Requisitos de constitución.*

1. La cooperativa se constituirá mediante escritura pública y la inscripción de la misma en el Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana. Tendrá personalidad jurídica desde el momento de la inscripción.

2. Cuando la cooperativa, con el consentimiento de sus socios y socias, inicie la actividad social antes de su inscripción, los actos y contratos realizados en nombre de ella serán válidos y dichas personas responderán de su cumplimiento personal, ilimitada y solidariamente.

En ausencia de consentimiento de los socios y socias, los administradores o administradoras nombradas en la escritura de constitución responderán de los actos y contratos realizados en nombre de la cooperativa, personal, ilimitada y solidariamente. El transcurso de un año desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin solicitar su inscripción en el registro, determinará igualmente la responsabilidad antes señalada de los socios y socias que no resuelvan inmediatamente el contrato de sociedad cooperativa. No obstante, dichos socios y socias podrán reclamar contra las personas administradoras o consejeras que no hubiesen cumplido el deber de inscripción.

3. El número mínimo de personas socias para constituir una cooperativa será de cinco, excepto en las cooperativas de trabajo asociado, que será de dos, y en las cooperativas de segundo grado, en las que bastará con dos cooperativas fundadoras.

Artículo 10. *Escritura de constitución y estatutos sociales.*

1. Sin perjuicio de las demás determinaciones que puedan establecerse reglamentariamente, la escritura constitutiva contendrá, al menos:

a) Los nombres y apellidos de los socios y socias fundadores, si estos fueran personas físicas, o la denominación social, si fueran personas jurídicas; y, en ambos casos, el domicilio.

b) La voluntad de los otorgantes de constituir la cooperativa.

c) Los estatutos que han de regir el funcionamiento de la entidad.

d) La expresión de que el capital social mínimo ha sido íntegramente suscrito y desembolsado.

e) Cuando las aportaciones fueran dinerarias, constancia notarial de que se ha exhibido y entregado la certificación del depósito a nombre de la cooperativa, en una entidad financiera, de las correspondientes cantidades; la certificación habrá de quedar incorporada a la matriz.

f) El valor asignado a las aportaciones no dinerarias, si las hubiese, haciendo constar sus datos registrales, si existieran, con detalle de las aportaciones realizadas por cada uno de los socios y socias constituyentes.

g) Designación de los integrantes del primer consejo rector y sus respectivos cargos y, en su caso, designación de la persona o personas a quienes se designe administradoras.

h) La fecha prevista para que la cooperativa dé comienzo a sus operaciones, que podrá determinarse con referencia a un hecho ulterior. Esta fecha no podrá ser anterior a la del otorgamiento de la escritura de constitución, salvo en los casos de transformación en cooperativas o de fusión.

i) Declaración de que no existe otra entidad con idéntica denominación, a cuyo efecto se presentarán al notario o notaria autorizante las oportunas certificaciones, que deberán incorporarse a la escritura matriz.

2. Los estatutos sociales deberán expresar como mínimo:

a) La denominación, el domicilio, la duración y el ámbito territorial de la actividad cooperativizada, que deberá desarrollarse mayoritariamente en el territorio de la Comunitat Valenciana.

b) El objeto social para el que se crea la cooperativa.

c) Las actividades económicas o profesionales a través de las cuales podrá desarrollarse el objeto social.

d) El capital social mínimo.

e) La cuantía y la forma de acreditar la aportación obligatoria de los socios y socias a capital social y las condiciones de su desembolso, en su caso.

f) El régimen de responsabilidad de las personas socias por las deudas sociales, en el caso de que se establezca una responsabilidad adicional para el caso de insolvencia de la cooperativa o cuando la responsabilidad de la persona socia se determine como ilimitada.

g) Las condiciones objetivas para ejercer el derecho a ingresar en la cooperativa y para la baja justificada.

h) Las condiciones de ingreso y baja y el estatuto jurídico de los socios y socias de trabajo y asociados o asociadas, en su caso.

i) Los derechos y deberes de la persona socia, indicando necesariamente la obligación de participación mínima en las actividades de la cooperativa.

j) Las normas sobre composición, funcionamiento, procedimiento electoral y remoción de los órganos sociales.

k) Las normas para la distribución del excedente neto e imputación de las pérdidas de ejercicio.

l) Las normas de disciplina social, especificando las infracciones leves, graves y muy graves y las sanciones previstas.

m) Las causas de disolución de la cooperativa y las normas para la liquidación.

n) La cláusula de sometimiento a la conciliación previa, a la mediación y al arbitraje cooperativo regulado en esta ley, cuando así se establezca.

o) El régimen de las secciones que se creen en la cooperativa.

p) Las demás materias que según esta ley deben regular los estatutos sociales.

Los estatutos podrán ser desarrollados mediante un reglamento de régimen interno aprobado por la asamblea, cuya inscripción en el Registro no será obligatoria.

Artículo 11. *La cooperativa en período de constitución.*

1. Mientras no se produzca la inscripción de la cooperativa, los documentos y referencias que se hagan a ella añadirán a su denominación la expresión: «...en constitución».

2. En la escritura de constitución se designará qué personas serán las encargadas de realizar las gestiones necesarias para la constitución de la cooperativa. Los gastos producidos para este fin correrán a cargo de la cooperativa, una vez constituida.

3. Los contratos estipulados en nombre de la cooperativa antes de la inscripción se harán necesariamente con la indicación de que está «en constitución» y, solamente serán exigibles si la cooperativa los acepta en el plazo de los tres meses siguientes a aquella.

4. Los administradores o administradoras responden de los perjuicios producidos a terceras personas contratantes si no especifican que contratan en nombre de una

cooperativa en constitución y si no dan cuenta de los contratos al consejo rector de la cooperativa dentro del mes siguiente a su inscripción. En las citadas circunstancias, en caso de contratar dos o más personas administradoras, responderán de forma solidaria.

En tales supuestos, la acción para reclamarles los daños y perjuicios producidos a terceros prescribirá al año, a contar desde el día de celebración del contrato.

5. Los administradores o administradoras responden igualmente de los contratos total o parcialmente ejecutados, antes de su aprobación por la cooperativa, en caso de no constitución de esta o de no aprobación de los mismos.

Artículo 12. *Inscripción.*

1. Los administradores o administradoras deberán presentar la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, en el plazo de dos meses desde el otorgamiento, indicando un solo domicilio para las notificaciones. Cualquiera de ellos estará facultado para cumplir esta obligación. Transcurrido un año sin que se haya hecho la presentación, toda persona fundadora podrá resolver el contrato y exigir la restitución de las aportaciones realizadas.

2. En el plazo de un mes desde la presentación de la escritura de constitución, el Registro procederá a su inscripción o la denegará, notificando a las personas interesadas los motivos por los cuales es denegada y los recursos de que disponen contra dicha resolución.

Los defectos deberán ser subsanados por los administradores o administradoras en el plazo de dos meses, archivándose el expediente en caso contrario.

3. Contra la denegación de inscripción, expresa o presunta, se podrá interponer el correspondiente recurso en los términos y plazos previstos en la legislación vigente.

4. Con carácter previo al otorgamiento de la escritura de constitución, podrá solicitarse del Registro un dictamen sin carácter vinculante, sobre la conformidad de la escritura y de los estatutos a las disposiciones de esta ley. Este dictamen se emitirá necesariamente en el plazo de un mes.

5. Reglamentariamente se regulará el procedimiento abreviado y el de constitución en línea, para las constituciones enunciadas en el apartado siguiente.

6. Se podrán inscribir por el procedimiento abreviado las cooperativas de primer grado y objeto único cuyo número de personas socias fundadoras no sea superior a diez y en las que no se prevea participación de administraciones públicas. En ese caso:

a) La escritura pública hará constar expresamente que la cooperativa opta por el procedimiento abreviado de inscripción.

b) El registro de cooperativas en el plazo previsto reglamentariamente, efectuará su calificación jurídica y emitirá la resolución correspondiente.

7. No podrán constituirse por el procedimiento abreviado las cooperativas sanitarias, las de crédito, las de seguros, las de servicios públicos, las de integración social y las de iniciativa social.

CAPÍTULO III

Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana

Artículo 13. *Características, organización, competencias y tasas.*

1. El Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana es un registro público dependiente de la Generalitat y adscrito a la conselleria competente en materia de cooperativas, que se estructura en una oficina central y tres oficinas territoriales. La oficina central tendrá competencia respecto de las cooperativas de seguros, las de crédito y aquellas otras que cuenten con sección de crédito, así como de las uniones y federaciones de cooperativas y la confederación, y las cooperativas de cualquier clase que tengan un ámbito de actuación de Comunitat Valenciana. Las oficinas territoriales del registro serán competentes respecto de las restantes cooperativas cuyo domicilio radique en la respectiva provincia.

2. El Registro de Cooperativas tiene por objeto la calificación e inscripción de las cooperativas valencianas, de sus uniones y federaciones y de la Confederación de cooperativas de la Comunitat Valenciana, así como de los actos y negocios jurídicos que se determinen en esta ley y en sus normas de desarrollo. También le corresponden las demás funciones que se le atribuyen en el artículo siguiente.

3. El Registro de Cooperativas percibirá las tasas que se establezcan por ley. Quedarán exentas de tasas la inscripción de la constitución de la cooperativa y las certificaciones y demás actuaciones registrales que sean solicitadas por las cooperativas, sus administradores o administradoras o quienes obren en su nombre. También estarán exentas de tasas las inscripciones de constitución las certificaciones y actuaciones registrales que sean solicitadas por las uniones y federaciones y por la Confederación de Cooperativas.

4. El Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana podrá suscribir acuerdos con organismos colaboradores para la agilización y el fomento de la interoperabilidad registral, a fin de lograr una mayor eficiencia en su gestión, sin que puedan delegarse las competencias que tiene asignadas.

Artículo 14. *Funciones del registro.*

1. Las Oficinas del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, asumirán, en sus respectivos ámbitos de competencia las siguientes funciones:

a) Calificación, inscripción y certificación de los actos que, según la normativa vigente, deben acceder a dicho Registro.

b) Legalización de los libros corporativos y de contabilidad de las cooperativas, uniones, federaciones y confederación de cooperativas.

c) Depósito de las cuentas anuales, de los informes de gestión y de auditoría, así como de los libros y documentación social en los casos de liquidación.

d) Nombramiento de los auditores o auditoras y otras personas expertas independientes, en los casos en que le corresponda al Registro.

e) Calificación de las cooperativas como entidades no lucrativas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 114.

f) Cualesquiera otras atribuidas por la ley o por sus normas de desarrollo.

2. A la oficina central del registro le corresponderá, además:

a) Expedir certificaciones de denominación.

b) Coordinar la actuación de todas las oficinas, dictando las correspondientes instrucciones y circulares de obligado cumplimiento para unificación de criterios.

c) Coordinar la actuación del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana con los demás registros de cooperativas y con los registros mercantiles.

d) Compilar los datos relativos a las cooperativas valencianas, tanto identificativos como cuantitativos, y realizar las operaciones estadísticas que se determinen legalmente, al objeto de definir las políticas de fomento del cooperativismo y comprobar su impacto.

e) Llevar a cabo las demás funciones que le sean asignadas por las leyes y sus normas de desarrollo.

Artículo 15. *Eficacia.*

1. El Registro de Cooperativas se rige por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, prioridad y tracto sucesivo.

La inscripción no tiene eficacia convalidante del hecho inscrito y se presume exacta y válida. Esta presunción de exactitud y validez no alcanza a las cuentas anuales ni al informe de auditoría depositados en el registro.

2. La publicidad del registro se hará efectiva a través de la manifestación de los libros y de los documentos del archivo a que hagan referencia los asientos registrales o mediante certificación o nota informativa sobre tales asientos.

3. Se presume que el contenido de sus libros es conocido por las terceras personas y no se podrá invocar ignorancia de ello. Los documentos sujetos a inscripción y no inscritos no producirán efectos frente a terceros de buena fe. No podrá invocarse la falta de inscripción por quien incurrió en su omisión.

4. La inscripción no convalida los actos y contratos nulos según la legislación vigente, pero los asientos del registro producirán todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad. La declaración de inexactitud o nulidad no perjudicará los derechos de terceros de buena fe, adquiridos conforme al contenido del Registro.

La nulidad no podrá ser declarada cuando su causa haya desaparecido en virtud de nueva inscripción.

5. La inscripción de los actos de constitución, modificación de los estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación y liquidación de las cooperativas, así como la transformación de estas, será constitutiva. Las restantes inscripciones serán declarativas.

Artículo 16. *Calificación.*

1. El Registro de Cooperativas calificará bajo su responsabilidad, con referencia a los documentos presentados, la competencia y facultades de quienes los autorizan y firman, la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad y legitimación de los otorgantes y la validez del contenido de los documentos, examinando si han cumplido los preceptos legales de carácter imperativo.

La calificación se basará en lo que resulte de los títulos presentados y en los correspondientes asientos del Registro.

Al depósito de cuentas anuales, acompañadas en su caso del informe de gestión, y al depósito del informe de auditoría, se aplicará lo previsto al respecto en la legislación de sociedades anónimas y las demás normas mercantiles que sean aplicables.

2. Cuando, dentro de los plazos establecidos y en la forma legal o reglamentaria prevista, el registro no notifique a las personas interesadas la correspondiente resolución referente a la práctica de cualquier inscripción o asiento solicitados, la persona solicitante podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, todo ello sin perjuicio de la obligación de dictar y notificar la resolución registral expresa.

Si las normas legales o reglamentarias de aplicación no establecen expresamente plazo para dictar o notificar las resoluciones registrales, se entenderá que dicho plazo es de tres meses. El plazo será de un mes para los actos de constitución, fusión, escisión, transformación, prórroga de la sociedad y cesión global de activo y pasivo.

En el supuesto del procedimiento abreviado, el plazo para la calificación jurídica y emisión de la correspondiente resolución será el previsto reglamentariamente.

En todo caso, practicada la inscripción o el asiento solicitado se entenderá estimada la solicitud de la persona interesada.

Artículo 17. *Libros del Registro y asientos registrales.*

1. En el Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana se llevarán los siguientes libros: a) diario; b) de inscripción de cooperativas; c) de inscripciones de uniones, de federaciones y Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana; d) de nombramientos; e) de legalización de libros; f) de reserva de denominaciones; y g) los demás libros que se establezcan reglamentariamente.

2. En los libros de inscripción se extenderán las siguientes clases de asientos: inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas y notas marginales. La inscripción se hará de forma sucinta, remitiéndose al expediente correspondiente, donde constará el documento objeto de inscripción. Reglamentariamente podrá establecerse la inscripción extensa, mediante transcripción literal del contenido de los documentos.

Artículo 18. *Actos inscribibles.*

1. La inscripción de los actos de constitución, modificación de estatutos sociales, fusión, escisión, cesión global de activo y pasivo, prórroga, disolución, reactivación, declaración de haber finalizado el proceso de liquidación y aprobación del balance final, y transformación, se practicará en virtud de escritura pública, resolución judicial o resolución administrativa.

2. La inscripción del nombramiento y cese de los cargos sociales y de los auditores o auditoras, y el depósito de cuentas anuales, podrá practicarse mediante certificación del correspondiente acuerdo adoptado por el órgano social competente, elevado a público o con

las firmas de las personas que ostentan la secretaría y la presidencia de la cooperativa, legitimadas notarialmente o autenticadas por el Registro de Cooperativas. También podrá practicarse en virtud de resolución administrativa o judicial que así lo acuerde.

3. La inscripción de la delegación permanente de facultades en el consejero o consejera delegada o en una comisión ejecutiva, su modificación o revocación se practicará en virtud de escritura pública que determinará las facultades delegadas.

4. La inscripción del nombramiento y cese de la dirección de la cooperativa y la del otorgamiento de poderes de gestión y administración con carácter permanente a cualquier persona, así como su modificación y revocación, se practicará mediante escritura pública, que expresará las facultades y poderes conferidos a las mismas.

5. La inscripción de la descalificación de la cooperativa o la constatación de su disolución por ministerio de la ley se practicará en virtud de la correspondiente resolución administrativa, cuando adquiera firmeza. Podrá solicitarse la anotación preventiva de dichos actos cuando se encuentren pendientes de adquirir firmeza.

6. Con carácter previo a la inscripción de los actos que se refieran a la liquidación, transformación o fusión especial, el registro deberá exigir la acreditación de que el haber líquido resultante se ha consignado o puesto a disposición de quienes sean sus destinatarios legítimos.

CAPÍTULO IV

Las personas socias

Artículo 19. *Personas que pueden serlo.*

1. Pueden ser socios y socias de la cooperativa de primer grado las personas físicas y jurídicas, cuando el fin y el objeto social de estas no sea contrario a los principios cooperativos, ni al objeto social de la cooperativa.

En las cooperativas de segundo grado pueden ser personas socias, las cooperativas, los socios y socias de trabajo y las demás personas jurídicas en los términos previstos en esta ley.

2. La Generalitat y otras entidades públicas, en los términos establecidos en el artículo siguiente y siempre que medie acuerdo adoptado por mayoría de dos tercios de los miembros del Consejo Rector, podrán formar parte como socias de cualquier cooperativa para el ejercicio de la iniciativa económica pública.

3. Si lo prevén los estatutos y se acuerda en el momento de la admisión, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada que no podrá exceder de cinco años, siempre que el conjunto de estos socios y socias no supere la quinta parte del total de las personas socias de carácter indefinido, ni de los votos de estas en la asamblea general, salvo en las cooperativas de hasta diez socios en las que el límite será del 50 por ciento. En el caso de cooperativas de trabajo asociado y otras que tengan socios y socias de trabajo, el vínculo temporal de dichas personas no podrá exceder de tres años.

Estos socios y socias tendrán los mismos derechos y obligaciones, y deberán cumplir los mismos requisitos de admisión que los de vinculación indefinida, pero su aportación obligatoria a capital no podrá exceder del 50 por ciento de la exigida a estos. Asimismo, la cuota de ingreso no les será exigible hasta que, en su caso, se produjera la integración como socios y socias de vinculación indefinida.

Transcurrido el periodo de vinculación, salvo que los estatutos establezcan otra cosa, se extinguirá automáticamente la relación societaria y la persona socia tendrá derecho a la liquidación de su aportación obligatoria a capital, que le será reembolsada en el momento de la baja, sin que sean de aplicación los plazos máximos de reembolso previstos en el artículo 61 de esta ley.

Artículo 20. *Derecho a la admisión.*

1. Toda persona que reúna los requisitos del artículo anterior y esté interesada en utilizar los servicios de la cooperativa, tiene derecho a ingresar como socia salvo que lo impida una causa justa derivada de la actividad u objeto social de la cooperativa.

2. La solicitud de ingreso será presentada por escrito al consejo rector, el cual, en un plazo no superior a dos meses, tendrá que admitirla o rechazarla, expresando los motivos, comunicando en ambos casos el acuerdo por escrito a la solicitante y publicándolo en el tablón de anuncios del domicilio social, además de otras formas de publicidad que pudieran prever los estatutos. Si transcurrido el anterior plazo no se hubiera comunicado el acuerdo a la persona solicitante, se entenderá admitida la solicitud de ingreso.

Contra esta decisión podrán recurrir tanto la solicitante como cualquiera de los socios y socias anteriores de la cooperativa, ante la comisión de recursos si existiera, o en su defecto ante la asamblea general en el plazo de un mes desde la notificación o publicación del acuerdo correspondiente. Las impugnaciones presentadas ante la comisión de recursos se resolverán según el procedimiento establecido estatutariamente. Las impugnaciones presentadas ante la asamblea general tendrán que ser resueltas por votación secreta en la primera reunión que celebre. El acuerdo de la asamblea general, o de la comisión de recursos si existiera, podrán ser sometidos, en su caso, al arbitraje cooperativo regulado en esta ley o impugnados ante la jurisdicción ordinaria.

Artículo 21. *Socios y socias de trabajo.*

1. Si los estatutos lo prevén, los trabajadores y trabajadoras con contrato por tiempo indefinido de cualquier cooperativa, con excepción de las de trabajo asociado, podrán convertirse en socios y socias de trabajo en los términos establecidos en los estatutos. En tal caso, estos tendrán que establecer el procedimiento para hacerlo posible, las condiciones laborales y económicas, siempre equitativas, en que podrán hacerlo, y los módulos de equivalencia que tendrán que asegurar, también de forma equitativa, la participación de los socios y socias de trabajo en las obligaciones y derechos sociales.

Las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada que corresponda soportar a los socios y socias de trabajo, se imputarán a la reserva obligatoria o a las personas socias usuarias, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios y socias de trabajo una retribución no inferior al salario mínimo interprofesional o al límite superior que fijen los estatutos sociales.

2. A los socios y socias de trabajo serán de aplicación, como mínimo, las normas de esta ley que protegen a los socios y socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado.

Artículo 22. *Baja.*

1. La persona socia podrá causar baja voluntaria en cualquier momento, mediante notificación por escrito al consejo rector. La baja producirá sus efectos desde que el consejo rector reciba la notificación de la misma, salvo que los estatutos sociales establezcan que la baja no se produzca sin justa causa hasta que finalice el ejercicio económico en curso o se cumpla el plazo mínimo de permanencia obligatoria determinado estatutariamente, que no podrá exceder de cinco años, salvo en los casos en que esta ley autoriza un plazo superior.

2. El consejo rector, en todo caso, calificará la baja de justificada o de no justificada y determinará sus efectos, todo ello mediante acuerdo que comunicará a la persona socia en el plazo máximo de tres meses desde que recibió la notificación de su baja. Esta comunicación deberá incluir, en su caso, el porcentaje de deducción que se aplica y si se hace uso del aplazamiento previsto en el artículo 61 de esta ley o, al menos, indicar el porcentaje máximo de deducción aplicable y la posibilidad de aplazar el reembolso.

La falta de comunicación en el plazo previsto permitirá considerar la baja como justificada a los efectos de su liquidación y reembolso.

3. Tendrá la consideración de baja justificada la que sea consecuencia de la disconformidad de la persona socia con un acuerdo de la asamblea general de los previstos en el artículo 36.6 de esta ley. También se considerará justificada la baja cuando se acredite que la cooperativa ha negado reiteradamente al socio o socia el ejercicio de los derechos reconocidos en el artículo 25 de esta ley, con la excepción del establecido en el apartado e) de dicho artículo. Asimismo, los estatutos sociales podrán establecer que se considere justificada la baja cuando el acuerdo verse sobre la distribución de resultados del ejercicio, si la persona socia disconforme no ha recibido en los dos últimos ejercicios la retribución por su contribución a la actividad cooperativizada que, con carácter mínimo, hayan podido establecer para este caso en los estatutos. El socio o socia que no haya votado a favor del

acuerdo deberá comunicar su baja en el plazo máximo de cuarenta días desde el siguiente al de la adopción del acuerdo, o al de la recepción del acuerdo en el caso de que estuviese ausente de la asamblea.

4. La persona socia causará baja obligatoria cuando pierda los requisitos para serlo conforme a la ley o los estatutos. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia a la interesada, por el consejo rector bien de oficio, bien a petición de la propia afectada o de cualquier otra persona socia.

5. La expulsión del socio o socia solo procederá por falta muy grave prevista en los estatutos. El consejo rector podrá acordarla mediante la apertura de expediente, para lo que podrá designar un instructor o instructora. En el expediente serán explicados los motivos de expulsión con toda claridad. Se dará audiencia a la persona interesada a fin de que haga las alegaciones que estime oportunas en el plazo de quince días. El procedimiento de expulsión será resuelto y notificado en el plazo máximo de dos meses, desde la fecha del acuerdo de apertura del expediente.

6. En los supuestos de baja obligatoria o expulsión, la baja no producirá sus efectos hasta que la decisión del consejo rector sea ratificada por el comité de recursos o, en su defecto, por la asamblea general, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante dichos órganos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecerse con carácter inmediato la suspensión cautelar de todos los derechos y obligaciones de la persona socia hasta que el acuerdo sea ejecutivo, si así lo prevén los estatutos. El socio o socia conservará en todo caso el derecho de voto y de información.

7. Si la persona socia afectada no está conforme con la decisión del consejo rector sobre la baja, expulsión o calificación de la baja, podrá recurrirla en el plazo de un mes desde que le fue notificada, ante el comité de recursos, que deberá resolver en el plazo de dos meses o, en su defecto, ante la asamblea general, que resolverá en la primera reunión que se celebre. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso, se entenderá que este ha sido estimado. En el caso de que el recurso no sea admitido o se desestime, el acuerdo del comité de recursos o de la asamblea general podrá someterse en el plazo de un mes, desde la notificación del acuerdo correspondiente, al arbitraje cooperativo regulado en esta ley o impugnarse ante el juzgado competente por el cauce previsto en el artículo 40.

8. En caso de fallecimiento del socio o socia, quienes le hereden podrán optar por sucederle en la cooperativa conforme establece el artículo 60.4 de esta ley o por reclamar el reembolso de sus aportaciones a capital, una vez practicada la liquidación correspondiente, conforme se establece en el artículo 61 para el reembolso de las aportaciones.

Artículo 23. *Normas de disciplina social.*

1. Las personas socias solo podrán ser sancionadas por las faltas previamente tipificadas en los estatutos, que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves.

2. Sólo podrán ser consideradas faltas muy graves las siguientes:

a) La realización de actividades o manifestaciones que puedan perjudicar los intereses de la cooperativa, como operaciones en competencia con ella, salvo lo dispuesto en el artículo 27. e) de esta ley; o el fraude en las aportaciones u otras prestaciones debidas a la cooperativa.

b) El incumplimiento del deber de participar en la actividad económica de la cooperativa, de acuerdo con los módulos fijados en los estatutos sociales y, en su caso, en el reglamento de régimen interior.

c) El incumplimiento de la obligación de desembolsar las aportaciones a capital social.

d) El incumplimiento persistente o reiterado de las obligaciones económicas, asumidas frente a la cooperativa.

e) Prevalerse de la condición de socio o socia de la cooperativa para realizar actividades especulativas o ilícitas.

3. En las cooperativas de trabajo asociado, o en aquellas cooperativas que tengan socios y socias de trabajo, también serán consideradas faltas muy graves, específicamente para las personas socias trabajadoras o de trabajo en su prestación laboral en la cooperativa, las contempladas en el artículo 89.

4. Las infracciones cometidas por los socios y socias prescribirán si son leves a los tres meses, si son graves a los seis meses, y si son muy graves a los doce meses de haberse cometido. El plazo se interrumpirá al incoarse el procedimiento sancionador y, transcurridos los plazos estatutariamente previstos para dictar resolución, se entenderá caducado el expediente.

5. Los estatutos sociales establecerán el procedimiento sancionador, respetando en todo caso lo establecido para los supuestos de expulsión.

Artículo 24. *Responsabilidad y obligaciones de la persona socia que ha causado baja.*

1. En caso de baja o expulsión, la persona socia responderá personalmente por las deudas contraídas por la cooperativa durante su permanencia en ella, previa excusión del haber social, por un período de cinco años a contar desde la fecha de la baja o expulsión y por el importe que le haya sido liquidado.

Además, seguirá obligado al cumplimiento de los contratos y otras obligaciones que haya asumido con la cooperativa, que por su naturaleza no se extingan con la perdida de la condición de socio o socia.

2. Como garantía de resarcimiento de los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones mencionadas en el segundo párrafo del apartado anterior, la cooperativa podrá retener la totalidad de las aportaciones de la persona socia hasta que se determine el importe de tales perjuicios.

A tal fin, el Consejo Rector de la cooperativa deberá fijar la valoración de los perjuicios en el plazo de tres meses desde la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio en que se ha producido la baja. Contra dicha valoración podrá interponer demanda ante los tribunales o demanda de arbitraje en el plazo de tres meses desde la notificación del correspondiente acuerdo.

Artículo 25. *Derechos de la persona socia.*

1. La persona socia de la cooperativa tiene los siguientes derechos económicos y políticos:

a) Participar en la actividad económica y social de la cooperativa, sin ninguna discriminación, y de la forma en que lo establezcan los estatutos sociales.

b) Recibir la parte correspondiente del excedente de ejercicio repartible, en proporción al uso que haya hecho de los servicios cooperativos, que se le acreditará en la forma que acuerde la asamblea general.

c) Cobrar, en su caso, los intereses fijados por las aportaciones sociales.

d) Obtener la actualización del valor de sus aportaciones en las condiciones previstas en esta ley y en los estatutos sociales.

e) Recibir la liquidación de su aportación en caso de baja o de liquidación de la cooperativa.

f) Asistir, con voz y voto a las asambleas generales.

g) Elegir y ser elegido para los cargos sociales.

h) Ser informado, en la forma regulada en el artículo siguiente.

i) Los demás derechos que establezcan las normas de esta ley o los estatutos sociales.

2. Las comunicaciones entre la cooperativa y las personas socias que no tengan previsto otro medio específico en esta ley, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, podrán realizarse por medios electrónicos, siempre que dicho sistema hubiera sido aceptado por el socio o socia, de forma voluntaria y expresa.

La cooperativa podrá habilitar, a través de la página web corporativa, si existe, el correspondiente dispositivo de contacto con la sociedad que permita acreditar la fecha indubitada de la recepción así como el contenido de los mensajes electrónicos intercambiados entre las personas socias y la cooperativa.

Artículo 26. *Derecho de información.*

1. Los estatutos sociales establecerán todos los medios necesarios para que cada socio y socia de la cooperativa esté bien informado de la marcha económica y social de la entidad.

2. La persona socia de la cooperativa tendrá derecho como mínimo a:

a) Recibir copia de los estatutos sociales y, si lo hubiera, del reglamento de régimen interior, así como de las modificaciones de ambos, con mención expresa del momento de entrada en vigor de estas.

b) Examinar en el domicilio social y en aquellos centros de trabajo que determinen los estatutos, y en el plazo que medie entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la asamblea y en particular las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de la auditoría. Los socios y socias que lo soliciten por escrito, tendrán derecho a recibir gratuitamente copia de estos documentos con antelación a la celebración de la asamblea.

En la convocatoria de la asamblea general deberá manifestarse expresamente el derecho de cualquier personas socia a recibir gratuitamente los documentos antes reseñados, así como la memoria escrita de las actividades de la cooperativa.

c) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la asamblea, o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación a los puntos del orden del día.

El consejo rector no podrá negar las informaciones solicitadas, salvo que su difusión ponga en grave peligro los intereses de la cooperativa o que deba mantenerse reserva sobre dichos datos en cumplimiento de una obligación legal. No obstante, en el primer caso, la asamblea general, mediante votación secreta, podrá ordenar al consejo rector suministrar la información requerida.

d) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos, y en particular a recibir por escrito la que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el consejo rector deberá facilitar la información solicitada en el plazo de un mes o, si considera que es de interés general, en la asamblea general más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

e) Solicitar y obtener, copia del acta de las asambleas generales que deberá serle facilitada por el Consejo Rector en el plazo de un mes desde que lo solicite.

f) Examinar el libro de registro de las personas socias.

g) Ser notificado de los acuerdos adoptados en su ausencia que supongan obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos. En tales casos, el consejo rector estará obligado a remitir dicha notificación en un plazo de quince días desde la aprobación del acuerdo correspondiente.

Artículo 27. *Deberes de la persona socia.*

La persona socia de la cooperativa tendrá los siguientes deberes:

a) Desembolsar las aportaciones comprometidas en la forma que establezcan los estatutos sociales y los acuerdos de la asamblea general.

b) Asistir a las reuniones de los órganos sociales.

c) Cumplir los acuerdos sociales válidamente adoptados.

d) Participar en las actividades de la cooperativa, en la forma y cuantía establecida por los estatutos sociales, en el reglamento de régimen interno y en los acuerdos de la asamblea general.

e) No realizar actividades de competencia con la cooperativa, por cuenta propia o de otro, salvo que sean autorizadas expresamente por la asamblea general o por el consejo rector.

f) Participar en las actividades de formación y promoción cooperativa.

g) Guardar secreto sobre asuntos y datos de la cooperativa cuya difusión pueda perjudicar los intereses de la misma.

h) Las demás que resulten de la ley, de los estatutos y los reglamentos de régimen interno de aplicación.

Artículo 28. *Personas Asociadas.*

1. Si los estatutos lo prevén, la cooperativa, de cualquier clase que sea, podrá incorporar como asociadas a personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas, que realicen aportaciones a capital social de carácter voluntario. Del mismo modo, las personas socias

que causen baja justificada u obligatoria podrán adquirir la condición de asociadas, transformando su aportación obligatoria en voluntaria.

2. Las personas asociadas, que no podrán tener a la vez la condición de socio o socia, ostentarán los mismos derechos y obligaciones que estas, con las siguientes especialidades:

a) No estarán obligados a hacer aportaciones obligatorias a capital social.

b) No realizarán operaciones cooperativizadas con la cooperativa.

c) Los estatutos sociales podrán reconocer al asociado o asociada el derecho de voto, en las mismas condiciones que para las personas socias, que podrá ser plural en el caso de que se reconozca esta posibilidad para estas, con el límite global mencionado a continuación. Si la suma de votos individuales sobrepasara este límite global, se ponderará el voto de las personas asociadas del modo previsto en los estatutos.

d) La suma total de los derechos de voto de las personas asociadas en la asamblea general no podrá superar el 25% de los votos presentes y representados en cada votación.

e) Si lo establecen los estatutos, podrán ser miembros del consejo rector, siempre que no superen la tercera parte de estos. En ningún caso podrán ser designados administradores o administradoras.

f) Las aportaciones de las personas asociadas y su retribución se someterán al régimen previsto en esta ley para las aportaciones voluntarias.

Alternativamente, si los estatutos lo prevén, se podrá atribuir hasta un 45% de los excedentes anuales a su distribución entre las personas asociadas en proporción al capital desembolsado. En este caso, las pérdidas del ejercicio se soportarán por estos en la misma proporción, hasta el límite de su aportación.

3. En el supuesto de que a las personas asociadas se les reconozca derecho de voto, gozarán de los mismos derechos que el socio o socia en cuanto a su ejercicio y participación en los órganos sociales.

CAPÍTULO V

Órganos Sociales

Artículo 29. *Órganos necesarios.*

Son órganos necesarios en la cooperativa:

a) La asamblea general.

b) El consejo rector o administradores o administradoras.

c) El órgano de liquidación, cuando la cooperativa se disuelva y entre en liquidación.

Los estatutos podrán regular la creación y funcionamiento de comisiones o comités delegados de la asamblea general, en especial la comisión de recursos, la comisión de control de la gestión y el comité social, previstos en esta ley.

Sección 1.ª Asamblea general

Artículo 30. *Concepto.*

1. La asamblea general de la cooperativa es la reunión de los socios y socias, constituida para deliberar y adoptar por mayoría acuerdos en las materias de su competencia.

2. Los acuerdos de la asamblea general obligan a todos las personas socias, incluso a las ausentes y disidentes, salvo que, tratándose de uno de los acuerdos previstos en el artículo 36.6, el socio o socia disconforme cause baja en la cooperativa conforme establece el artículo 22.3.

Artículo 31. *Competencias de la asamblea general.*

1. Son competencia exclusiva, inderogable e indelegable de la asamblea general, la adopción de los siguientes acuerdos:

a) Nombramiento y revocación del consejo rector, de los auditores o auditoras de cuentas, de las personas a quienes se encomiende la liquidación y de las comisiones delegadas de la asamblea general.

b) Examen o censura de la gestión social, aprobación de las cuentas, distribución de los excedentes de ejercicio o imputación de las pérdidas.

c) Imposición de nuevas aportaciones obligatorias al capital y actualización del valor de las aportaciones.

d) Emisión de obligaciones y de títulos participativos, con arreglo a lo establecido en el artículo 62 de esta Ley.

e) Modificación de los estatutos sociales.

f) Fusión, escisión, transformación y disolución.

g) Transmisión del conjunto de la empresa o patrimonio de la cooperativa, integrado por el activo y el pasivo; o de todo el activo; o de elementos del inmovilizado que constituyan más del 20% del mismo, sin perjuicio de la competencia del consejo rector para la ejecución de dicho acuerdo.

h) Creación, adhesión o baja de consorcios y grupos cooperativos o uniones de cooperativas de carácter económico, y de las uniones o federaciones de carácter representativo; creación de cooperativas de segundo grado o de crédito, o adhesión a las mismas, cuando la suscripción de capital u otras obligaciones económicas comprometidas supongan, en el momento de la incorporación, más del 20% de los fondos propios de la cooperativa.

i) Regulación, creación y extinción de secciones de la cooperativa.

j) Ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del consejo rector, los auditores o auditoras de cuentas y las personas miembros del órgano de liquidación.

k) Aprobación y modificación del reglamento de régimen interno de la cooperativa.

l) Todos los demás acuerdos exigidos por esta ley o por los estatutos sociales.

2. La asamblea general podrá debatir y adoptar acuerdos sobre cualquier otro asunto de interés para la cooperativa que esta ley no considere competencia exclusiva de otro órgano social.

Artículo 32. *Clases de asambleas generales.*

1. Las asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias.

2. Es asamblea general ordinaria la que tiene que reunirse necesariamente una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio anterior; para examinar la gestión social y aprobar, en su caso, las cuentas anuales y distribuir los excedentes de ejercicio o imputar las pérdidas, sin perjuicio de añadir otros asuntos a su orden del día. Las demás asambleas tienen la consideración de extraordinarias.

3. La asamblea general tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representados todos los socios y socias, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en asamblea general, aprobando y firmando todos el orden del día y la lista de asistentes. Realizado esto, no será necesaria la permanencia de la totalidad de las personas socias para que la asamblea pueda continuar.

4. Si la asamblea general ordinaria se celebra fuera del plazo legal será válida, pero el consejo rector responderá en su caso, de los perjuicios que de ello se deriven para la entidad y para las personas socias.

Artículo 33. *Iniciativa para la convocatoria de asamblea general.*

1. La asamblea general podrá ser convocada por el consejo rector; bien a iniciativa propia, bien a petición de, al menos, un diez por ciento de las personas socias, o de quinientas de ellas, si la cooperativa cuenta con más de cinco mil, en ambos casos, el orden del día será el propuesto por los socios y socias solicitantes.

2. Cuando el consejo no convoque en el plazo legal la asamblea general ordinaria o no atienda la petición de la minoría antes citada en el plazo máximo de un mes, cualquier socio o socia en el primer caso o la minoría citada en el segundo caso, podrán solicitar del árbitro o del juzgado competente del domicilio social que, con audiencia del consejo rector,

convoque la asamblea con el orden del día solicitado, designando a las personas que, con las funciones de presidencia y secretaría, tendrán que constituir la mesa.

Artículo 34. *Forma de convocatoria de la asamblea.*

1. La convocatoria de la asamblea general tendrá que hacerse mediante anuncio destacado en el domicilio social y en cada uno de los centros de trabajo, así como mediante carta remitida al domicilio del socio o socia, o mediante cualquier otro sistema, previsto en los estatutos o en el reglamento de régimen interno, que asegure su recepción por la persona destinataria, con una antelación mínima de quince días y máxima de sesenta días a la fecha de celebración de aquella. Los estatutos sociales podrán prever que la convocatoria se difunda, además, por otros medios de comunicación. No obstante, en este caso, la cooperativa facilitará a la persona socia que formalmente lo solicite, y a su elección, la convocatoria por correo electrónico o postal. Será válida la convocatoria efectuada en la página web corporativa de la cooperativa a que se refiere el artículo 6 de esta ley, pudiendo los estatutos sociales establecer que la publicación en la web sea el único medio por el que se publique dicha convocatoria. En cualquier caso, será prueba suficiente de la publicación de la convocatoria en la web la impresión de pantalla o listado electrónico equivalente en el que conste el contenido de la referida convocatoria, con los requisitos que esta ley establece, así como la fecha de publicación. Para acreditar que la convocatoria se mantiene durante el período legalmente exigible, será suficiente la impresión de pantalla diaria o listado electrónico equivalente.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, aquellas cooperativas que tengan más de 500 personas socias podrán sustituir la remisión de carta al socio o socia por la publicación del anuncio de la convocatoria en al menos un periódico de gran difusión en el ámbito de actuación de la cooperativa, sin perjuicio de que, si así lo establecen sus estatutos, puedan difundir la convocatoria por otros medios de comunicación. Igualmente, estas cooperativas podrán optar estatutariamente por establecer que la publicación en la página web corporativa y la remisión de la convocatoria mediante correo electrónico a la persona socia que formalmente lo solicite sea el único sistema de convocatoria.

2. La convocatoria ha de expresar con claridad el orden del día o asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión en primera y en segunda convocatoria, entre las cuales deberá transcurrir como mínimo media hora.

Además, la convocatoria deberá hacer constar la relación completa de información o documentación que se acompaña, de acuerdo con el régimen del artículo 26 de esta ley.

En el supuesto en que la documentación se encuentre depositada en el domicilio social se indicará el régimen de consultas, que comprenderá el período desde la publicación de la convocatoria hasta la celebración de la asamblea, con un mínimo de dos horas diarias de consulta, excepto días inhábiles.

3. El orden del día será fijado por el consejo rector, pero este quedará obligado a incluir los temas solicitados por el 10% o por cincuenta personas socias, en escrito dirigido al consejo rector previamente a la convocatoria o dentro de los cuatro días siguientes a su publicación. En el segundo caso, el consejo rector tendrá que hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de siete días a la celebración de la asamblea, en la misma forma exigida para la convocatoria y sin modificar las demás circunstancias de esta.

4. En el orden del día se incluirá necesariamente un punto que permita a los socios y socias hacer sugerencias y preguntas al consejo rector y, como último punto, la decisión sobre la aprobación del acta de la sesión.

5. De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.2.*b* de esta ley, cuando en la convocatoria se anuncie la modificación de los estatutos sociales se indicará, de forma expresa, que se encontrará a disposición de los socios y socias el nuevo texto que el consejo rector o la minoría que ha tomado la iniciativa pretenden someter a aprobación, así como un informe justificando la reforma.

Artículo 35. *Constitución de la asamblea.*

1. La asamblea general, convocada como ordena el artículo anterior, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representadas, más de la mitad de las personas socias y, en segunda convocatoria, siempre que asistan un

mínimo del 10% de las mismas o cincuenta de ellas. Los estatutos sociales podrán reforzar el quórum de asistencia, que no podrá superar en segunda convocatoria el 20%.

2. Podrán asistir todos los que sean socios y socias en el momento en que sea convocada la asamblea y conserven su condición al tiempo de celebración de la misma.

3. La mesa de la asamblea estará formada por la persona que ostente la presidencia y por quien ejerza la secretaría, que serán las del consejo rector, o quienes les sustituyan estatutariamente. A falta de estas, será la propia asamblea la que elegirá de entre los socios y socias asistentes a quienes actuarán como tales.

4. La persona que ostente la presidencia ordenará la confección de la lista de asistentes a cargo de la secretaría, decidiendo sobre las representaciones dudosas. El 5% de las personas socias asistentes podrán designar a una de ellas como interventor o interventora en la confección de la lista. Seguidamente, la presidencia proclamará la existencia de quórum y la constitución e inicio de la asamblea. Dirigirá las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día y el de las intervenciones solicitadas, de acuerdo con los criterios fijados en los estatutos, si los hubiere. Podrá decidir sobre la admisión de la asistencia de personas no socias cuando lo considere conveniente para la cooperativa, excepto cuando la asamblea tenga que elegir cargos, y cuando lo rechace la propia asamblea por acuerdo mayoritario; y podrá expulsar de la sesión a los asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto a la asamblea o a alguno de los asistentes.

Artículo 36. *Adopción de acuerdos.*

1. Para deliberar y tomar acuerdos sobre un asunto, será indispensable que conste en el orden del día de la convocatoria o en el aprobado al inicio de la asamblea general universal, salvo en los casos siguientes:

a) La convocatoria de una nueva asamblea general, o la prórroga de la que se está celebrando.

b) La realización de verificación de cuentas extraordinaria.

c) El ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector, los auditores o auditoras de cuentas o los liquidadores o liquidadoras.

d) La revocación de los miembros del consejo rector.

2. La presidencia dará por suficientemente debatido cada asunto del orden del día y, cuando no haya asentimiento unánime a la propuesta de acuerdo hecha por la mesa, o siempre que algún socio o socia lo solicite, someterá el tema a votación, en forma alternativa, primero a favor y después en contra de la propuesta. La votación podrá hacerse a mano alzada, mediante manifestación verbal del voto o mediante papeletas, según se fije en los estatutos. Pero será secreta siempre que lo soliciten el 10% de las personas socias asistentes o cincuenta de ellas, o afecte a la revocación de los miembros del consejo rector.

3. El 10% de las personas socias presentes y representadas, o cincuenta de ellas, tendrán derecho a formular propuestas de votación sobre los puntos del orden del día o sobre los que señala el apartado primero de este artículo.

4. Los acuerdos quedarán adoptados cuando voten a favor de la propuesta más de la mitad de los votos presentes y representados en la asamblea, salvo que esta ley o los estatutos sociales establezcan mayorías reforzadas, que no podrán sobrepasar los dos tercios de los votos presentes y representados. Quedan exceptuados de este precepto los casos de elección de cargos, en los que podrá resultar elegido el candidato que obtenga mayoría relativa o mayor cantidad de votos.

5. Requerirá el voto favorable de los dos tercios de los votos presentes y representados:

a) La modificación de estatutos.

b) La revocación de los miembros del consejo rector, cuando no conste en el orden del día de la convocatoria, siempre que concurra el quórum de presencia establecido en el artículo 45.2.

c) El ejercicio de acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector.

6. Si el acuerdo entraña imposición de nuevas aportaciones obligatorias, de nuevas obligaciones para las personas socias no previstas en los estatutos, modificación de la clase de cooperativa o de su objeto social, agravación del régimen de responsabilidad de las

personas socias, prórroga de la sociedad, disolución, fusión, escisión, transformación o cesión de activos y pasivos, la decisión deberá ser adoptada con el voto favorable de los dos tercios de los votos presentes y representados en la asamblea, siempre que esta haya sido constituida con un quórum de asistencia de, al menos, el 10% de los socios y socias de la cooperativa.

7. Las sugerencias y preguntas de los socios y socias se harán constar en el acta. El consejo rector tomará nota de las primeras y responderá las preguntas en el acto, o por escrito, en el plazo máximo de dos meses, a quien las formule.

8. Los estatutos podrán autorizar que la asamblea general y los demás órganos sociales puedan celebrar sus sesiones por medios telemáticos, que, en todo caso, deberán garantizar debidamente:

a) El cumplimiento de los requisitos de constitución de la asamblea general o la reunión de los demás órganos sociales.

b) La identidad de la persona socia y de los demás sujetos que participen en la reunión.

c) La participación de la persona socia en la deliberación y toma de acuerdos, que asegurará, además, la posibilidad de que los demás participantes en la sesión puedan conocer la integridad de sus manifestaciones en ella.

d) La participación del socio o socia en el planteamiento de sugerencias y preguntas.

e) El ejercicio del derecho de voto y, en su caso, el secreto del mismo.

9. Los estatutos podrán establecer mecanismos de publicidad adicionales a los previstos en esta ley y regular un sistema telemático de alerta a las personas socias de los anuncios de convocatoria insertados en la sede electrónica de la cooperativa.

10. Para los supuestos establecidos en los apartados anteriores de este artículo, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de las personas socias que haya previsto el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la asamblea y de las reuniones de los demás órganos sociales.

Artículo 37. *Ejercicio del derecho de voto.*

1. En las cooperativas de primer grado cada socio o socia tiene un voto, salvo disposición expresa de esta ley.

2. En las de segundo grado, cada una de las cooperativas asociadas podrá, si así lo prevén los estatutos sociales, ejercer un número de votos proporcional al de personas socias que agrupa o a la actividad realizada, en los términos previstos en el artículo 101 de esta ley.

3. Cada persona socia puede hacerse representar para una asamblea concreta, mediante poder escrito en el que se podrán indicar las instrucciones sobre cada asunto del orden del día, por otro socio o socia, por su cónyuge, ascendiente, descendiente, hermano o hermana o persona que conviva con el socio o socia. La representación es revocable. Cada socio o socia no podrá representar a más de dos personas socias ausentes.

4. Las personas jurídicas y las personas físicas sometidas a representación legal, asistirán a la asamblea a través de sus representantes legales.

5. El voto solo podrá emitirse directamente en asamblea por el socio o socia o por su representante.

6. Los estatutos sociales podrán establecer los supuestos en que una persona socia deba abstenerse de votar por encontrarse en conflicto de intereses.

Artículo 38. *Acta de la asamblea.*

1. El acta de la sesión, firmada por quienes ostenten la presidencia y la secretaría, irá encabezada por el anuncio de la convocatoria o el orden del día decidido al constituirse en asamblea general universal. Además, contendrá la constancia de que se reúne el quórum legal o estatutario exigido, indicando si la asamblea se constituye en primera o en segunda convocatoria; un resumen de las deliberaciones sobre cada asunto; las intervenciones que las personas interesadas hayan solicitado que consten en acta y, finalmente, los acuerdos tomados, indicando con toda claridad los términos de la votación y los resultados de cada una de las mismas. Si el acta no la incluye, se acompañará, en anexo firmado por la presidencia y la secretaría y, en su caso, otras personas que la firmen, la lista de personas socias y personas asociadas, presentes o representadas, con expresión de haber sido

comprobada tal representación. Los documentos que acrediten dicha representación deberán conservarse durante el plazo establecido en esta ley para la impugnación de los acuerdos.

2. La aprobación del acta de la asamblea general deberá realizarse como último punto del orden del día, salvo que sea aplazada a petición de la mesa. En este caso la aprobación corresponderá, dentro del plazo de quince días, a la presidencia y a dos socios o socias designadas por unanimidad entre las asistentes, y, si no hubiere unanimidad, añadiendo un representante de cada minoría que comprenda como mínimo un diez por ciento de las personas socias asistentes, presentes o representadas.

3. El acta de la asamblea deberá ser incorporada por el titular de la secretaría al libro de actas de la asamblea general.

4. Cualquier socio o socia podrá solicitar certificación del acta o de los acuerdos tomados, quedando obligado el consejo rector a dársela, expedida por la secretaría con el visto bueno de quien ostente la presidencia.

5. Los administradores o administradoras podrán requerir la presencia de fedatario público notarial para que levante acta de la asamblea y estarán obligados a hacerlo siempre que, con cinco días de antelación al previsto para la celebración de la asamblea, lo soliciten personas socias que representen al menos el 5% de todas ellas. Los honorarios notariales serán de cargo de la sociedad. El acta notarial tendrá la consideración de acta de la asamblea.

Artículo 39. *Asambleas generales mediante delegados o delegadas.*

1. Los estatutos sociales podrán regular que la asamblea general se realice mediante juntas preparatorias y asamblea de delegados o delegadas, siempre que concurran las causas estatutariamente previstas y, en especial:

a) Cuando la cooperativa tenga más de quinientas personas socias.

b) Cuando las personas socias vivan en poblaciones alejadas del domicilio social.

c) Cuando la cooperativa explote actividades diversificadas, sin perjuicio de que pueda organizarse en secciones, como prevé el artículo 8 de esta ley.

d) Cuando otras circunstancias dificulten gravemente la presencia simultánea de todos los socios y socias.

2. Los estatutos deberán regular los criterios de adscripción de los socios y socias a cada junta preparatoria. La convocatoria de las juntas preparatorias y de la asamblea de delegados y delegadas tendrá que ser única, con un mismo orden del día, con una separación de siete días hábiles como mínimo entre las primeras y la segunda y con el régimen de publicidad previsto en el artículo 34.1. Tanto las unas como la otra se regirán por las normas de constitución y funcionamiento de la asamblea general.

3. Las juntas preparatorias estarán presididas por una persona socia elegida entre las asistentes, y serán informadas de los temas del orden del día por un miembro, al menos, del consejo rector. Después de deliberar y aprobar los acuerdos que correspondan, elegirán, respetando los criterios de proporcionalidad establecidos en estatutos, los socios y socias que asistirán a la asamblea de personas delegadas, para defender las diversas posiciones manifestadas en la junta preparatoria, asegurando que la mayor parte de ellas se hallen representadas. El mandato podrá ser facultativo o contener instrucciones de voto. Las personas socias no asistentes, por sí o por representación, a las juntas preparatorias, no podrán dar instrucciones a los socios o socias elegidas como delegadas, ni los asistentes modificar el nombramiento de los delegados o delegadas, ni las instrucciones de voto que se hayan recogido en el acta. Los estatutos deberán establecer el número máximo de personas delegadas que podrá designar cada junta preparatoria.

4. No obstante, en las cooperativas con más de cinco mil personas socias, si lo prevén sus estatutos, la elección como delegados o delegadas y los votos conferidos serán válidos para todas las asambleas que se celebren en un período de hasta tres años. En estos casos de mandato plurianual, los estatutos sociales deberán regular un sistema de reuniones, previas o posteriores a la asamblea general, de las personas delegadas con los socios y socias adscritos a la junta correspondiente; o cualquier otro sistema que garantice la información al socio o socia sobre los acuerdos adoptados en la asamblea general.

5. Cada delegado o delegada podrá ejercer en la asamblea de personas delegadas el número de votos que le han sido conferidos por los asistentes a las juntas preparatorias, según el acta de cada una de ellas, de acuerdo con el mandato o instrucciones recibidas, si las hubiere.

6. Solo será impugnable el acuerdo adoptado por la asamblea de personas delegadas, aunque para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y acuerdos de las juntas preparatorias.

Artículo 40. *Impugnación de acuerdos sociales.*

1. Son impugnables los acuerdos sociales que sean contrarios a la Ley, se opongan a los estatutos o al reglamento de régimen interno o lesionen el interés social en beneficio de una o varias personas socias o asociadas o de terceros. La lesión del interés social se produce también cuando el acuerdo, aun no causando daño al patrimonio social, se impone de manera abusiva por la mayoría. Se entiende que el acuerdo se impone de forma abusiva cuando, sin responder a una necesidad razonable de la sociedad cooperativa, se adopta por la mayoría en interés propio y en detrimento injustificado de los demás socios y socias.

No será procedente la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro adoptado antes de que se hubiera interpuesto la demanda de impugnación. Si la revocación o sustitución hubiera tenido lugar después de la interposición, la terminación del procedimiento por desaparición sobrevenida del objeto se ajustará a lo dispuesto en la legislación procesal. Lo dispuesto en este párrafo se entiende sin perjuicio del derecho de quien impugne a instar la eliminación de los efectos o la reparación de los daños que el acuerdo le hubiera ocasionado mientras estuvo en vigor.

Tampoco procederá la impugnación de acuerdos basada en los siguientes motivos:

a) La infracción de requisitos meramente procedimentales establecidos por la Ley, los estatutos o el reglamento de régimen interno, para la convocatoria o la constitución del órgano o para la adopción del acuerdo, salvo que se trate de una infracción relativa a la forma y plazo previo de la convocatoria, a las reglas esenciales de constitución del órgano o a las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos, así como cualquier otra que tenga carácter relevante.

b) La incorrección o insuficiencia de la información facilitada por la sociedad en respuesta al ejercicio del derecho de información con anterioridad a la asamblea general, salvo que la información incorrecta o no facilitada hubiera sido esencial para el ejercicio razonable por parte del socio medio, del derecho de voto o de cualquiera de los demás derechos de participación.

c) La participación en la reunión de personas no legitimadas, salvo que esa participación hubiera sido determinante para la constitución del órgano.

d) La invalidez de uno o varios votos o el cómputo erróneo de los emitidos, salvo que el voto inválido o el error de cómputo hubieran sido determinantes para la consecución de la mayoría exigible.

Presentada la demanda, la cuestión sobre el carácter esencial o determinante de los motivos de impugnación se planteará como cuestión incidental de previo pronunciamiento.

2. La acción de impugnación de los acuerdos sociales caducará en el plazo de un año, salvo que tenga por objeto acuerdos que, por sus circunstancias, causa o contenido, resultaren contrarios al orden público, en cuyo caso la acción no caducará ni prescribirá, conforme establece la legislación estatal.

El plazo de caducidad se computará desde la fecha de adopción del acuerdo. Si el acuerdo se hubiera inscrito, el plazo de caducidad se computará desde la fecha de la inscripción.

3. Para la impugnación de los acuerdos sociales están legitimados cualquiera de los administradores, los terceros que acrediten un interés legítimo y las personas socias o asociadas que hubieran adquirido tal condición antes de la adopción del acuerdo, siempre que representen, individual o conjuntamente, al menos el 1 % de la totalidad de los votos existentes en la sociedad cooperativa al tiempo de la adopción del acuerdo, o cincuenta votos en el caso de cooperativas con más de cinco mil personas socias. Los estatutos podrán reducir el porcentaje indicado y, en todo caso, las personas socias que no lo

alcancen tendrán derecho al resarcimiento del daño que les haya ocasionado el acuerdo impugnable.

Para la impugnación de los acuerdos que sean contrarios al orden público estará legitimada cualquier persona socia o asociada, aunque hubieran adquirido esa condición después del acuerdo, administrador o tercero.

Las acciones de impugnación deberán dirigirse contra la sociedad cooperativa. Cuando la persona que inicia acciones de impugnación tuviese la representación exclusiva de la sociedad y la asamblea general no tuviese designado a nadie a tal efecto, el juez que conozca de la impugnación nombrará la persona que ha de representarla en el proceso, entre los socios que hubieren votado a favor del acuerdo impugnado.

Las personas socias o asociadas que hubieren votado a favor del acuerdo impugnado podrán intervenir a su costa en el proceso para mantener su validez.

No podrá alegar defectos de forma en el proceso de adopción del acuerdo quien, habiendo tenido ocasión de denunciarlos en el momento oportuno, no lo hubiera hecho.

4. De conformidad con lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, para la impugnación de los acuerdos sociales, se seguirán los trámites del juicio ordinario y las disposiciones contenidas en la mencionada ley.

En el caso de que fuera posible eliminar la causa de impugnación, el juez o árbitro, a solicitud de la sociedad demandada, otorgará un plazo razonable para que aquella pueda ser subsanada.

5. La sentencia firme o laudo que declare la nulidad de un acuerdo inscribible habrá de inscribirse en el Registro de Cooperativas.

En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito en el Registro de Cooperativas, la sentencia o laudo determinará además la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella.

6. Con carácter previo a la impugnación de los acuerdos sociales, deberá haberse agotado la vía cooperativa interna establecida en la presente Ley.

Sección 2ª. El consejo rector

Artículo 41. *Naturaleza y competencia del consejo rector.*

1. El consejo rector es el órgano de gobierno, representación y gestión de la cooperativa con carácter exclusivo y excluyente. Es responsable de la aplicación de la ley y de los estatutos sociales, tomando las iniciativas que correspondan. Establece las directrices generales de la gestión de la cooperativa, de conformidad con la política fijada por la asamblea general.

Representa legalmente a la cooperativa en todas las actuaciones frente a terceras personas, tanto extrajudiciales como judiciales, incluyendo las que exigen decisión o autorización de la asamblea general.

La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social. Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores o administradoras será ineficaz frente a terceras personas.

2. En las cooperativas con un número de socios y socias no superior a diez, podrá confiarse la representación, gobierno y gestión de la cooperativa a un administrador o administradora única o dos administradores o administradoras, que actuarán solidaria o mancomunadamente, cuyo régimen será el del consejo rector salvo en lo especialmente establecido en esta ley.

Artículo 42. *Composición del consejo rector.*

1. El consejo rector estará formado por un mínimo de tres miembros. Los estatutos sociales fijarán el número de componentes del consejo rector, o bien el máximo y el mínimo, correspondiendo en este caso a la asamblea general la determinación de su número concreto. Asimismo, los estatutos podrán establecer la existencia de miembros suplentes, que sustituirán a los miembros titulares del consejo rector en el supuesto de producirse vacante definitiva por el tiempo que le restara de mandato al consejero o consejera sustituida, determinando su número y el sistema y orden de sustitución. Las personas miembros del consejo rector y las suplentes serán elegidas por un período de entre dos y

seis años, sin perjuicio de su reelección. Los estatutos sociales deberán establecer la forma en que se procederá a la renovación del consejo rector,que podrá hacerse por la totalidad o por la mitad de sus miembros. En caso de que los estatutos prevean renovaciones parciales del consejo, la duración del mandato deberá establecerse por un número par de años. Los estatutos podrán limitar el número de mandatos seguidos que podrá ejercer una misma persona como miembro del consejo rector.

Los consejeros que hubiesen agotado el plazo para el que fueron elegidos continuarán ostentando sus cargos hasta el momento en que se produzca la aceptación de quienes les sustituyan.

2. Los miembros del consejo rector, las personas suplentes y, en su caso, el miembro o miembros del órgano de administración del apartado 2 del artículo 41, serán elegidos por la asamblea general de la cooperativa entre las personas socias, en votación secreta.

No obstante lo anterior, si lo prevén los estatutos, en el caso de que durante el período para el que fue elegido un consejero o consejera se produjera su cese y no fuera posible cubrir el puesto vacante, según las disposiciones estatutarias, por no existir suplentes en la cooperativa, por haber cesado las personas suplentes elegidas por la asamblea general o por haber accedido todas ellas a la condición de titulares, el consejo rector podrá designar un sustituto o sustituta, que desempeñará el puesto con carácter provisional.

La persona así designada cesará automáticamente al finalizar la primera asamblea general que se reúna tras su nombramiento y, en todo caso, por el transcurso del plazo de un año desde su designación, sin perjuicio de que la asamblea general acuerde su elección como consejero o consejera, que quedará limitada al tiempo que restare para la finalización del mandato del consejero sustituido.

Cuando así lo prevean los estatutos y se cumplan los requisitos de convocatoria de la asamblea general, la elección podrá realizarse mediante constitución de mesa electoral y de forma continuada, en sesión cuya duración se haya fijado en la convocatoria. La elección será válida siempre que concurran a la votación presentes o representadas el número de personas socias previstas para la constitución de la asamblea en segunda convocatoria.

El nombramiento será inscrito en el Registro de Cooperativas, haciendo constar la aceptación del elegido. El correspondiente documento deberá ser presentado en el plazo de un mes desde la fecha de la adopción del acuerdo.

3. Los estatutos sociales regularán la forma de elección por la asamblea general de los miembros del consejo rector, y señalarán el órgano competente para decidir sobre la distribución de cargos entre dichos miembros, que podrá ser el propio consejo rector o bien la asamblea general. Deberá existir, al menos, una persona que ostente la presidencia y una persona titular de la secretaría. Si los estatutos lo prevén, podrán existir otros cargos, en cuyo caso deberán regularse estatutariamente sus funciones.

4. Nadie podrá presentarse al cargo fuera del procedimiento señalado en los estatutos. La presentación de candidaturas fuera del plazo marcado en los estatutos será nula.

Si un miembro del consejo rector quiere presentarse para ocupar otro cargo de ese órgano, deberá dimitir del primero para poder presentarse al segundo.

5. En las cooperativas en las que los socios y socias de trabajo alcancen un 10% de la totalidad de las personas socias o un mínimo de 50, los estatutos sociales tendrán que regular el procedimiento para dar representación estable en el consejo rector a los socios y socias de trabajo, quienes podrán elegir para ello, como mínimo, un consejero o consejera. De la misma manera, los estatutos podrán establecer una representación para grupos determinados de personas socias, definidas por la zona de residencia o la actividad económica especial en que estuvieren interesadas.

6. Las cooperativas procurarán incluir en su consejo rector un número de mujeres que permita alcanzar en su seno una presencia equilibrada de mujeres y hombres coherente con la composición de su masa social.

Artículo 43. *La presidencia y la secretaría.*

1. La persona que ostente la presidencia del Consejo Rector será, a su vez, la que ejerza la presidencia de la cooperativa y tendrá atribuida, en nombre del consejo rector, la representación legal de cooperativa y, salvo los supuestos en los que la ley disponga otra cosa, ostentará la presidencia de la asamblea general.

El ejercicio de la representación por el presidente o presidenta se ajustará a las decisiones válidamente adoptadas por el consejo rector y la asamblea general.

La ejecución de los acuerdos, salvo que se tome decisión expresa en contra, corresponde al presidente o presidenta.

2. Al titular de la secretaría le corresponderá la redacción de las actas de las sesiones del consejo rector y de las asambleas en que ejerza su cargo, así como el libramiento de certificaciones, autorizadas con la firma de la persona que ostente la presidencia, con referencia a los libros y documentos sociales.

3. Las facultades de las personas que ostenten la presidencia y la secretaría corresponderán, en su caso, al administrador o administradora única o a cada una de las designadas para desempeñar la administración de modo solidario. En los supuestos de administración mancomunada, uno de los miembros asumirá las funciones de la presidencia y el otro las de la secretaría.

Artículo 44. *Capacidad para ser miembro del consejo rector.*

1. Los miembros del consejo rector tendrán capacidad de obrar plena, y no podrán estar sometidos a ninguna incompatibilidad.

Cuando la consejera de la cooperativa sea una persona jurídica, esta deberá designar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

En las cooperativas de segundo grado y en aquellas de primer grado cuyas socias sean todas personas jurídicas, estas podrán designar tantos consejeros o consejeras como cargos les corresponda cubrir en función de sus votos, que se someterán al régimen general previsto para los consejeros o consejeras que sean personas físicas, con la salvedad de que su cese podrá producirse, además, por revocación efectuada por la persona jurídica que les designó.

2. Son incompatibles:

a) Los funcionarios y funcionarias y altos cargos públicos con funciones relacionadas directamente con las actividades de la cooperativa.

b) Los que realicen por cuenta propia o de otras personas, actividades en competencia o complementarias a las de la cooperativa, salvo que la asamblea general los autorice expresamente.

c) Los concursados y quebrados no rehabilitados, las personas condenadas a penas que lleven aneja la inhabilitación para cargos públicos, durante el tiempo de la condena, y las que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades lucrativas.

3. Son incompatibles entre sí los cargos sociales de miembro del consejo rector y de director o directora, teniendo la persona afectada que optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo. En caso contrario será nula la segunda designación.

Artículo 45. *Cese en el cargo.*

1. Los miembros del consejo rector cesarán por muerte, incapacitación, incompatibilidad, renuncia y revocación. En tales casos, el consejo rector o los miembros que continúen en el cargo, deberán constatar en el acta de la reunión la concurrencia de la causa del cese y, en su caso, dar posesión efectiva del cargo a las personas suplentes, de conformidad con lo previsto en los estatutos.

2. La asamblea general podrá acordar la revocación total o parcial de los miembros del consejo rector sin necesidad de previa constancia en el orden del día, a propuesta de cincuenta personas socias o de un número de ellas no inferior al 10% de los socios y socias asistentes, y siempre que en ese momento estén presentes personas socias que representen el 20% de los votos de la cooperativa. El acuerdo requerirá para su eficacia ser adoptado por las dos terceras partes de los socios y socias presentes y representados. Si la revocación constara en el orden del día, bastará la mayoría prevista en el artículo 36.4.

La persona revocada no tendrá derecho a ninguna compensación económica, sin perjuicio de las relaciones de carácter laboral o de arrendamiento de servicios que tenga con la cooperativa.

3. Los miembros del consejo representantes de los socios y socias de trabajo o de minorías cualificadas de personas socias, solo podrán ser revocados por sus representados, de conformidad con el régimen específico determinado en estatutos, sin perjuicio de la acción de responsabilidad que se pueda ejercitar contra ellos; este régimen no se aplicará cuando la revocación alcance a la totalidad del consejo rector. En caso de no existir un régimen estatutario especial, la revocación se adoptará por mayoría de dos tercios de las personas socias presentes o representadas.

4. Los consejeros o consejeras podrán renunciar al cargo en cualquier momento. El consejo rector en su caso, nombrará al administrador o administradora suplente que corresponda sustituir a la persona dimitida, salvo que los estatutos regulen otro procedimiento.

5. Si durante una asamblea general, un número de personas socias que represente el 10% de los asistentes o cincuenta de ellas, proponen votar la revocación o exigencia de responsabilidad de los consejeros o consejeras que ocupan la presidencia de la asamblea o la secretaría de esta, deberán cesar inmediatamente en estas funciones, sustituyéndolos quienes correspondan de acuerdo con esta ley.

6. En la misma asamblea general en que se acuerde la revocación del consejo rector se convocará asamblea general extraordinaria para la elección de los nuevos miembros del consejo rector, pudiendo en su caso, designarse una comisión ejecutiva provisional, que asumirá la administración hasta la toma de posesión del nuevo consejo rector.

Artículo 46. *Funcionamiento del consejo rector.*

1. El consejo rector funciona colegiadamente, adoptando sus acuerdos por mayoría.

Cuando la presente ley o los estatutos de la cooperativa no atribuyan expresamente a la asamblea general la distribución de los cargos del consejo, será el propio órgano de administración quien los asigne a sus miembros.

2. El consejo rector deberá reunirse, de forma ordinaria, con la periodicidad que establezcan los estatutos sociales, que en ningún caso será superior a tres meses y, de forma extraordinaria, cuando lo convoque la persona que ostente su presidencia, a iniciativa propia o a solicitud de cualquier consejero o consejera. Si la solicitud no es atendida en el plazo de diez días podrán convocar los consejeros o consejeras que representen como mínimo un tercio del consejo.

3. El consejo rector se entiende constituido con la presencia de más de la mitad de sus componentes. No cabe otorgar representación para la asistencia al consejo rector. Los acuerdos se adoptan por el voto favorable de más de la mitad de los miembros asistentes, salvo en los supuestos en que esta ley exige otra mayoría.

Si los estatutos lo prevén, el voto de la persona que ostente la presidencia dirimirá los empates.

Los estatutos sociales pueden reforzar este quórum de asistencia y la mayoría exigida para la adopción de los acuerdos, siempre que no exijan más de los dos tercios de los componentes y de los asistentes, respectivamente.

4. De los acuerdos del consejo rector levantará acta la persona titular de la secretaría que firmarán, con esta la persona que ostente la presidencia y otra persona asistente al consejo como mínimo.

5. El ejercicio del cargo de miembro del consejo rector no da derecho a retribución. Los estatutos sociales pueden prever el pago de dietas o la compensación de los gastos o perjuicios que comporta el cargo, correspondiendo a la asamblea general la fijación de su cuantía. Podrán ser retribuidos los cargos de administrador o administradora única y los de administrador o administradora mancomunada o solidaria, así como los de consejero o consejera delegada o miembro de la comisión ejecutiva, en cuyo caso, deberá establecerse en estatutos el régimen de retribución, cuyo importe solo podrá fijarse en la asamblea general.

6. Las personas consejeras podrán impugnar los acuerdos del consejo rector o de cualquier otro órgano colegiado de administración en el plazo de treinta días desde su adopción. Igualmente podrán impugnar tales acuerdos los socios que representen el 1 % de los votos totales de la cooperativa, o cincuenta votos en el caso de cooperativas con más de

cinco mil personas socias. El plazo de impugnación será de treinta días desde que tuvieren conocimiento de los mismos, o, en su caso, desde la inscripción en el Registro de Cooperativas, y siempre que no hubiere transcurrido un año desde su adopción.

Las causas de impugnación, su tramitación y efectos se regirán conforme a lo establecido para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general.

Artículo 47. *Responsabilidad de los miembros del consejo rector.*

1. Los miembros del consejo rector han de ejercer el cargo con la diligencia que corresponde a un representante leal y a un ordenado gestor, respetando los principios cooperativos. Responden solidariamente ante la cooperativa, los socios y socias y las terceras personas del perjuicio que causen por acciones u omisiones dolosas o culposas, y siempre que se extralimiten en sus facultades. Quedarán exentos de responsabilidad quienes prueben que, no habiendo intervenido en la adopción y ejecución del acto o acuerdo lesivo, desconocían su existencia o, conociéndola, hicieron todo lo conveniente para evitar el daño o, al menos, se opusieron expresamente a aquel.

No exonerará de esta responsabilidad, el hecho de que la asamblea general haya ordenado, consentido o autorizado el acto o acuerdo, cuando sea competencia exclusiva del consejo rector.

2. La acción de responsabilidad prescribirá a los tres años desde el momento en que pudo ser ejercitada.

3. La asamblea general de la cooperativa podrá adoptar el acuerdo de ejercitar la acción de responsabilidad, por mayoría de dos tercios de las personas socias presentes y representadas, aunque no conste en el orden del día.

Salvo que expresamente prevea lo contrario, este acuerdo determinará el cese inmediato y provisional de los miembros del consejo afectados, mientras dure el procedimiento judicial o arbitral iniciado contra ellos.

El 5% de las personas socias, o cincuenta de ellas, podrán pedir a la asamblea general que adopte el citado acuerdo y, si en el plazo de 6 meses no lo hace o no se presenta la demanda judicial o arbitral, podrán interponer la misma acción de responsabilidad por cuenta de la cooperativa.

4. Los socios y socias pueden ejercitar libremente las acciones para reclamar la indemnización de daños y perjuicios causados directamente a sus intereses por los acuerdos del consejo rector. La acción prescribe al año desde el momento en que pudo ser ejercitada.

Artículo 48. *Delegación de facultades y designación de director o directora.*

1. El consejo rector podrá delegar, de forma permanente o por un período determinado, sus facultades en uno de sus miembros a título de consejero o consejera delegada, así como en varios de ellos formando una comisión ejecutiva, o varias comisiones con competencias específicas, mediante el voto favorable de dos tercios de sus componentes. El acuerdo tendrá que inscribirse en el Registro de Cooperativas en el plazo de un mes desde que fue adoptado. En cualquier momento el consejo rector podrá revocar la delegación efectuada. El régimen de funcionamiento del órgano delegado será el previsto para el consejo rector, salvo las previsiones que se establezcan en el acuerdo de delegación. En particular, será de aplicación a sus acuerdos o decisiones el procedimiento de impugnación previsto en el artículo 46.6.

2. Las facultades delegadas solo pueden comprender el tráfico empresarial ordinario de la cooperativa, conservando en todo caso el consejo con carácter exclusivo las siguientes facultades:

a) Fijar las directrices generales de la gestión.

b) Controlar permanentemente el ejercicio de las facultades delegadas.

c) Presentar a la asamblea general ordinaria las cuentas del ejercicio, el informe sobre la gestión y la propuesta de distribución o asignación de los excedentes y de imputación de las pérdidas.

d) Prestar avales, fianzas y garantías reales a favor de otras personas, salvo en las cooperativas de crédito.

e) Otorgar poderes generales, que tendrán que inscribirse en el Registro de Cooperativas.

3. En cualquier caso, el consejo rector continúa siendo titular de las facultades delegadas, y responsable ante la cooperativa, los socios y socias y las terceras personas, de la gestión llevada a cabo por los consejeros o consejeras delegadas y la comisión ejecutiva.

4. El consejo rector podrá designar un director o directora, que representará a la cooperativa en todos los asuntos relativos al giro y tráfico de esta. Su nombramiento deberá otorgarse en escritura de poder, autorizada notarialmente, que deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas en el plazo de un mes desde la fecha de la escritura.

5. En las cooperativas con una cifra anual de negocios superior a tres millones de euros, será necesaria la designación de un gestor o gestora de dedicación permanente, con el carácter de consejero o consejera delegada o de director o directora. La designación será obligatoria para las cooperativas de crédito y para las cooperativas con sección de crédito.

Artículo 49. *Conflicto de intereses.*

1. No será válida la estipulación de contratos ni la asunción de obligaciones por parte de la cooperativa, no comprendidas en la utilización de los servicios cooperativizados, hechas en favor de los miembros del consejo rector, del director o directora, o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, si no recae autorización previa o ratificación posterior de la asamblea general. Las personas socias afectadas no podrán tomar parte en la correspondiente votación de la asamblea.

2. No obstante, los derechos adquiridos de buena fe por terceras personas subadquirentes serán inatacables.

Sección 3.ª Auditoría de cuentas

Artículo 50. *Auditoría de las cuentas anuales.*

1. Las cooperativas deberán someter a auditoría externa las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio, en los siguientes supuestos:

a) Cuando así lo exija la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo.

b) Cuando se hayan dotado de una sección de crédito.

c) A solicitud de al menos el 10% de los socios y socias o de 50 de ellas dirigida al Registro de Cooperativas para que este nombre un auditor o auditora de cuentas, que efectúe la auditoría de las cuentas anuales de un determinado ejercicio, siempre que no hubiesen transcurrido tres meses a contar desde la fecha de cierre de dicho ejercicio. En este supuesto, los gastos originados por la auditoría así acordada, serán de cuenta de las personas solicitantes, que podrán repetir contra los administradores o administradoras de la entidad cuando la contabilidad verificada hubiese incurrido en vicios o irregularidades graves o esenciales.

Por lo demás, el procedimiento para el nombramiento de auditor o auditora de cuentas por el Registro de Cooperativas se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento del Registro Mercantil para el nombramiento por el mismo de auditores o auditoras de cuentas, con la salvedad de que el sorteo público para determinar el orden de nombramientos se llevará a efecto por la Oficina Central del Registro de Cooperativas.

d) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerden la asamblea general, los administradores o administradoras o la comisión de control de la gestión.

2. Los criterios para el cálculo de la remuneración del auditor o auditora nombrados por la asamblea general, por el árbitro o por el juzgado competente, se fijarán antes del comienzo de sus funciones y para todo el período de las mismas.

3. Las uniones o federaciones de cooperativas, las cooperativas de segundo grado y los consorcios, podrán contratar con los auditores o auditoras de cuentas y, en su caso, financiar la prestación del servicio de auditoría para sus asociadas. Ello sin perjuicio de la libre facultad de la asamblea general de la cooperativa para su nombramiento y separación de acuerdo con la ley.

Sección 4.ª La asesoría letrada

Artículo 51. *La asesoría letrada.*

1. Las cooperativas que vengan obligadas a someter sus cuentas a auditoría externa tendrán que designar, por acuerdo del consejo rector, una persona que ejercerá las tareas de asesoría letrada.

2. La persona designada como tal firmará, dictaminando si son ajustados a derecho, los acuerdos de la asamblea general o del consejo rector en los que concurra cualquiera de la siguientes circunstancias:

a) Que sean inscribibles en cualquier registro público.

b) Que correspondan al régimen de altas y bajas y al régimen disciplinario de los socios y socias.

c) Los relativos a las enajenaciones de bienes de inmovilizado, en los casos en que sea competencia de la asamblea general.

Estará obligado a ello tanto si ha asistido a las correspondientes sesiones como si no.

3. El nombramiento no podrá recaer en persona que tenga intereses en la cooperativa, o mantenga con ella relaciones contractuales de cualquier tipo distintas a la de asesoría letrada, exceptuando las de asesoramiento jurídico. No obstante, podrá serlo aquel socio o socia de la cooperativa que reúna las condiciones legales para ejercer dicha función, en cuyo caso no participará en las votaciones relativas a aquellos acuerdos sobre los que pueda existir conflicto de intereses de la cooperativa con los propios a juicio del consejo rector.

4. Las uniones y federaciones de cooperativas, las cooperativas de segundo grado y los consorcios, que incluyan la asesoría jurídica entre sus fines, podrán organizar, financiar y prestar este servicio, sin perjuicio de que la ejecución y responsabilidad profesional, reconocida en la firma de las actas y certificaciones de los acuerdos, corresponda a profesionales que reúnan los requisitos exigidos.

5. Con carácter supletorio a esta norma se aplicará la Ley 39/1975, de 31 de octubre, sobre designación de letrados asesores del órgano administrador de determinadas sociedades mercantiles y las disposiciones que la desarrollan, entendiendo que el límite de cinco entidades en las que la misma asesoría letrada puede ocupar el cargo de letrado o letrada asesora comprende conjuntamente sociedades mercantiles y cooperativas. Se exceptúa de este límite el supuesto en que el servicio de asistencia letrada se preste por las mismas uniones o federaciones, cooperativas de segundo grado o consorcios.

Sección 5.ª La comisión de recursos, el comité social y la comisión de control de la gestión

Artículo 52. *Comisión de recursos.*

1. Los estatutos sociales podrán prever la designación de una comisión de recursos, compuesta por entre tres y siete personas socias elegidas por la asamblea general por un período de tres a seis años, los cuales no podrán formar parte simultáneamente del consejo rector ni ostentar la condición de director o directora de la cooperativa.

Se aplicarán las normas de esta ley sobre consejo rector a la elección, aceptación, inscripción en el Registro de Cooperativas, funcionamiento de la comisión de recursos, y a la revocación, retribución y responsabilidad de sus miembros.

2. Cuando los estatutos así lo regulen, la comisión de recursos podrá resolver las reclamaciones de las personas socias sobre admisión, baja, expulsión y ejercicio del poder disciplinario, contra los acuerdos del consejo rector, sin perjuicio de la facultad de plantearlos de nuevo ante la asamblea general como última instancia en el interior de la cooperativa, en el plazo de un mes desde el acuerdo de la comisión.

Los estatutos podrán determinar que la decisión de la comisión no sea recurrible ante la asamblea general, abriendo la vía a la impugnación judicial o al arbitraje cooperativo.

3. Igualmente, cuando los estatutos así lo regulen, la reclamación contra cualquier acuerdo del consejo rector o de la asamblea general ante la comisión de recursos, será un

requisito inexcusable para interponer demanda de arbitraje o de impugnación judicial contra los citados acuerdos.

En todo caso, la interposición de la reclamación suspenderá el plazo legal de caducidad de la acción de impugnación, que solo comenzará a transcurrir cuando la asamblea general adopte un nuevo acuerdo, confirmatorio o modificativo del anterior, recurrido ante la comisión de recursos.

Artículo 53. *El comité social. Naturaleza y funciones.*

1. En las cooperativas con socios y socias trabajadoras o de trabajo, los Estatutos podrán prever la existencia de un comité social que, como órgano representativo de estos socios y socias, tenga como funciones básicas las de información, asesoramiento y consulta del consejo rector en todos aquellos aspectos que afectan a la prestación de trabajo, debiendo emitir informe preceptivo sobre aquellas modificaciones de las condiciones de trabajo que merezcan la consideración de sustanciales de acuerdo con la legislación laboral.

2. El comité social estará integrado en su totalidad por socios y socias trabajadoras o de trabajo, que no podrán ostentar a su vez ningún otro cargo social. Los Estatutos sociales establecerán su composición, duración, cese y funcionamiento, así como la posibilidad de que sean llamados a sus reuniones miembros del consejo rector.

Artículo 54. *Comisión de control de la gestión.*

1. Los estatutos sociales podrán prever la designación de una comisión de control de la gestión, compuesta por un número entre tres y siete personas socias, elegidas por la asamblea general para un período de tres a seis años, los cuales no podrán formar parte simultáneamente del consejo rector ni ostentar la condición de director o directora de la cooperativa.

2. Será competencia de esta comisión, examinar la marcha de la cooperativa, las directrices generales y las decisiones concretas adoptadas por el consejo rector, el consejero o consejera delegada o comisión ejecutiva y la dirección; advertir a estos sobre su conformidad o no con la política fijada por la asamblea general y los criterios de una buena gestión empresarial, e informar por escrito, en el momento que consideren oportuno a la asamblea general y, en todo caso, a la asamblea general ordinaria. A tal fin, dicha comisión podrá recabar y examinar, en todo momento, la documentación y contabilidad de la cooperativa.

3. En lo no previsto en este artículo y en los estatutos sociales, se observarán, en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para el consejo rector.

CAPÍTULO VI

Régimen económico

Artículo 55. *Capital social.*

1. El capital social de la cooperativa estará integrado por las aportaciones obligatorias y voluntarias de sus socios y socias y, en su caso, de las personas asociadas Su importe deberá estar desembolsado como mínimo en un 25% en el momento constitutivo.

Las aportaciones sociales, obligatorias o voluntarias, podrán ser:

a) Aportaciones con derecho de reembolso.

b) Aportaciones cuyo reembolso, en caso de baja u otros supuestos contemplados en esta ley, pueda ser rehusado incondicionalmente por el consejo rector.

La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el consejo rector, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la asamblea general, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos sociales. El socio o socia disconforme podrá darse de baja, calificándose esta como justificada.

Los estatutos sociales podrán prever, para el caso de las aportaciones a que se refiere el epígrafe *a* anterior, que cuando en un ejercicio económico el importe de las devoluciones de

las aportaciones supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del consejo rector.

El socio o socia que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente o disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose esta como justificada. En este caso, resultarán también de aplicación los artículos 58.2, 61.9 y 10.

Si la cooperativa anuncia su cifra de capital social al público, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado.

2. La cooperativa se constituirá al menos con un capital social mínimo de tres mil euros, necesariamente integrado en esta última cifra con aportaciones obligatorias totalmente suscritas y desembolsadas.

3. El importe total de las aportaciones de cada socio o socia no podrá exceder del 45% del capital social en las cooperativas de primer grado.

4. Las aportaciones sociales no podrán denominarse acciones o participaciones ni, bajo cualquier otra forma o calificación, indicar una división del patrimonio cooperativo o atribuir cuotas o partes de derechos políticos, salvo en los casos especialmente previstos en esta ley.

Las aportaciones sociales se acreditarán por títulos nominativos no negociables, o por anotaciones en cuenta o libretas, que reflejarán las aportaciones suscritas, las cantidades desembolsadas, y las sucesivas variaciones de unas u otras.

Las anotaciones en cuenta se regirán por lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y normas que la desarrollan, en especial las referidas a las entidades autorizadas para llevar las anotaciones, y el extracto de las mismas deberá ser remitido al domicilio del socio al menos una vez al año.

5. Las aportaciones se realizarán en moneda de curso legal y, si lo autoriza la asamblea general, también podrán consistir en bienes y derechos evaluables económicamente.

En ningún caso podrán asignarse aportaciones a capital social por importe superior al valor de las aportaciones no dinerarias realizadas.

La entrega y saneamiento de estas aportaciones no dinerarias se regirá por lo establecido en la legislación que le sea aplicable.

6. Los miembros del consejo rector responderán solidariamente frente a la cooperativa y frente a los acreedores sociales de la realidad de las aportaciones y del valor que se les haya atribuido a las no dinerarias. No obstante, respecto de estas últimas, quedarán exentos de responsabilidad cuando sometan su valoración a informe de experto independiente.

Dentro de los cuatro meses siguientes, cualquier socio o socia, a su costa, podrá solicitar del árbitro o del juzgado competente, el nombramiento de una persona experta independiente que revisará la valoración efectuada. El árbitro o juzgado competente, decidirá cuál de las valoraciones es la justa y, si la revisión demuestra que el valor de los bienes o derechos aportados es inferior al inicialmente asignado, el socio o socia aportante deberá completar en efectivo esa diferencia.

La acción de responsabilidad podrá ser ejercitada por cualquier persona acreedora en caso de insolvencia de la cooperativa.

7. Los títulos acreditativos de aportaciones a capital social tendrán que estar íntegramente suscritos y, en el caso de aportaciones no dinerarias, íntegramente desembolsadas.

Las aportaciones dinerarias estarán desembolsadas, como mínimo, en un 25% y el resto podrá ser exigido al socio o socia por acuerdo del consejo rector, en el plazo máximo de cinco años desde el momento de la suscripción.

Artículo 56. *Aportaciones obligatorias al capital social.*

1. Los estatutos sociales fijarán la aportación obligatoria inicial para ser persona socia de la cooperativa. Podrán prever que su cuantía sea igual para todos, o proporcional a la actividad cooperativizada desarrollada o comprometida por cada socio o socia.

El importe de la aportación podrá determinarse en los estatutos con referencia a cuantías o índices económicos publicados por organismos oficiales o independientes.

2. La asamblea general, por la mayoría del artículo 36.6 de esta ley podrá imponer en cualquier momento nuevas aportaciones obligatorias, señalando el importe, las condiciones

de suscripción y plazos de desembolso. Cada socio o socia podrá imputar al cumplimiento de esta nueva obligación, en todo o en parte, las aportaciones voluntarias que tenga suscritas, o las obligatorias adicionales a que se refiere el apartado 4.

El socio o socia disconforme podrá darse justificadamente de baja con los efectos regulados en esta ley.

3. Los nuevos socios o socias que entren en la cooperativa, no tendrán obligación de hacer aportaciones superiores a las obligatorias exigibles en este momento, actualizadas según el índice general de precios al consumo o aquel que le sustituya.

El desembolso de sus aportaciones se efectuará en las mismas condiciones que se exigieron a los ya socios y socias, salvo que los estatutos establecieran condiciones más favorables para los nuevos miembros.

4. Toda aportación obligatoria a capital social que exceda de la cuantía establecida para ser socio o socia se considerará aportación obligatoria adicional y no será exigible para adquirir la condición de persona socia.

Artículo 57. *Aportaciones voluntarias al capital social.*

1. La asamblea general y, si lo prevén los estatutos, el consejo rector, podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias de personas socias y asociadas, fijando las condiciones de suscripción, que deberán respetar la proporcionalidad con las aportaciones a capital social realizadas hasta el momento por estas, si así fuera necesario por exceder el número de solicitudes de suscripción a las que se hubiere acordado admitir, así como las condiciones de retribución y reembolso de esta clase de aportaciones. En cualquier caso, el plazo de suscripción no podrá exceder de seis meses desde el acuerdo de emisión, y el plazo de reembolso no podrá ser inferior a un año desde la suscripción.

2. En el caso de que no se suscriba la totalidad de las aportaciones voluntarias previstas en el acuerdo de emisión, se entenderá que el capital queda incrementado en la cuantía suscrita, salvo que se hubiera previsto en el acuerdo que el aumento quede sin efecto en tal caso.

3. Cada acuerdo de emisión regulará las condiciones de retribución de la correspondiente emisión y, en su caso, los criterios para la modificación de estas condiciones.

4. El consejo rector podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias, así como la transformación de aportaciones obligatorias en voluntarias cuando aquellas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo de la persona socia, o ser liquidadas a esta de acuerdo con los estatutos.

Artículo 58. *Remuneración de las aportaciones.*

1. Los estatutos sociales establecerán si las aportaciones obligatorias dan derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada o si atribuyen a la asamblea general la facultad de acordar su devengo. En ambos casos, la asamblea será la competente para determinar, cuando proceda, la remuneración o el procedimiento para fijarla.

En el caso de las aportaciones voluntarias, será el acuerdo de emisión de las mismas el que determine su remuneración o el procedimiento para determinarla.

2. La asignación y cuantía de la remuneración, en el caso de las aportaciones obligatorias a capital, estarán condicionadas a la existencia de resultados positivos o reservas de libre disposición. En ningún caso, la retribución al capital será superior a seis puntos por encima del interés legal del dinero.

Los importes no reembolsados de las aportaciones obligatorias del artículo 55.1.b tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca.

Artículo 59. *Actualización del capital y regularización de balances.*

1. Las aportaciones obligatorias podrán ser actualizadas con cargo a reservas, limitándose esta actualización a corregir los efectos de la inflación desde el ejercicio en que fueron desembolsadas aquellas. Los estatutos podrán establecer un período máximo para la actualización.

2. El balance de la cooperativa podrá ser regularizado en los mismos términos y con las mismas condiciones previstas para las sociedades mercantiles, siempre que se respete el régimen económico de esta ley y en los términos que la legislación aplicable determine.

Artículo 60. *Transmisión de las aportaciones y de la condición de persona socia o asociada.*

1. Las aportaciones voluntarias son libremente transmisibles entre personas socias y asociadas. Las aportaciones obligatorias podrán transmitirse entre personas socias, siempre que ello sea necesario para adecuar las aportaciones obligatorias a capital social que cada una de ellas debe mantener de acuerdo con los estatutos.

En ambos casos, se deberá comunicar al consejo rector la transmisión en el plazo de quince días desde que se produzcan.

2. El consejo rector, cuando reciba la solicitud de nuevos ingresos como personas socias o asociadas, lo hará público en el tablón de anuncios del domicilio social, para que, en el plazo de un mes, tanto las personas socias como las asociadas que lo deseen, puedan ofrecer por escrito las aportaciones que estén dispuestos a ceder, manteniendo el cedente la aportación mínima obligatoria.

3. La persona socia que, tras perder los requisitos para continuar como tal, fuese dada de baja justificada, podrá transmitir sus aportaciones a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si son personas socias o asociadas, o adquieren tal condición en los tres meses siguientes a la baja de aquella, suscribiendo las aportaciones obligatorias que fuesen necesarias para completar sus aportaciones obligatorias al capital social.

4. En caso de sucesión *mortis causa,* pueden adquirir la condición de socios o socias los herederos y herederas que lo soliciten y tengan derecho al ingreso de acuerdo con los estatutos y con esta ley, repartiendo entre ellos las aportaciones del causante.

Cuando concurran dos o más personas herederas en la titularidad de una aportación, serán considerados socios o socias todos ellas, quedando obligadas a suscribir las aportaciones que sean obligatorias en ese momento.

La persona heredera no interesada en ingresar en la cooperativa puede exigir la liquidación, sin deducciones, de las aportaciones que le correspondan.

Si los estatutos lo prevén, podrá ser transmisible mortis causa la condición de asociado o asociada, así como sus aportaciones.

5. En los supuestos de los apartados tres y cuatro, la persona adquiriente de las aportaciones no estará obligada a desembolsar cuotas de ingreso por las que haya recibido de familiar o causante.

6. Los acreedores personales del socio o socia no podrán embargar ni ejecutar las aportaciones sociales, sin perjuicio de ejercer sus derechos sobre reembolsos, intereses y retornos que pudieran corresponderle al socio o socia.

Artículo 61. *Reembolso de las aportaciones.*

1. La persona socia tiene derecho a exigir el reembolso de sus aportaciones obligatorias en caso de baja de la cooperativa. La liquidación de estas aportaciones se hará con efectos al cierre del ejercicio social en el curso del cual hubiere nacido el derecho al reembolso, y su importe se determinará conforme se establece a continuación.

2. Del valor acreditado, y en su caso actualizado, de las aportaciones obligatorias se deducirán las pérdidas imputadas e imputables a la persona socia, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad prevista en esta ley.

3. Si los estatutos lo prevén, sobre el importe liquidado de las aportaciones obligatorias, el consejo rector podrá practicar las deducciones que se acuerden en caso de baja injustificada o expulsión, respetando el límite máximo fijado en los estatutos, que no podrá exceder del veinte o treinta por cien respectivamente.

4. El consejo rector, en el plazo de dos meses desde la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja el socio o socia, le comunicará el importe a reembolsar, la liquidación efectuada, las deducciones practicadas, en su caso, y le hará efectivo el reembolso, salvo que haga uso de la facultad de aplazamiento a que se refiere el apartado siguiente.

5. El consejo rector podrá aplazar el reembolso de la liquidación en el plazo que señalen los estatutos sociales, que no será superior a cinco años en caso de expulsión, a tres años en caso de baja no justificada, y a un año en caso de defunción o de baja justificada, a contar en todo caso desde la fecha de cierre del ejercicio en que el socio o socia causó baja.

Las cantidades aplazadas devengarán el interés legal del dinero, desde la fecha de cierre del ejercicio en que el socio o socia causó baja, y no podrán ser actualizadas. Cuando el consejo rector acuerde la devolución de las aportaciones previstas en el artículo 55.1.b, no podrá hacer uso del aplazamiento y su reembolso deberá realizarse en el plazo máximo de tres meses.

6. Las aportaciones voluntarias se reembolsarán, liquidadas, en las condiciones que determine el acuerdo que aprobó su emisión o transformación. Salvo que dicho acuerdo hubiera previsto un régimen diferente, las aportaciones voluntarias se reembolsarán en el momento en que la baja deba surtir efectos, siempre que se haya cumplido el plazo mínimo de reembolso establecido en esta ley. En ningún caso podrán practicarse deducciones sobre las aportaciones voluntarias ni se les podrá aplicar el aplazamiento previsto en el punto anterior.

7. En el supuesto de que no se hubieran actualizado las aportaciones a capital, los Estatutos podrán prever que el socio o socia que haya causado baja y que hubiera permanecido al menos cinco años en la cooperativa, tenga derecho a su actualización, en los términos establecidos en esta ley.

8. El socio o socia disconforme con el importe a reembolsar, o con el aplazamiento, podrá impugnarlo por el procedimiento previsto en el artículo 22.7 de esta ley.

9. Cuando las personas titulares de aportaciones previstas en el artículo 55.1.*b* hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el consejo rector se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no haya tal solicitud, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

10. Los estatutos sociales podrán prever que los importes correspondientes a las aportaciones desembolsadas por nuevos socios o socias, dentro de cada ejercicio económico, sean aplicados preferentemente al reembolso de las aportaciones previstas en el artículo 55.1.*b* solicitado por baja de sus titulares y rehusado por el consejo rector.

Artículo 62. *Otros medios de financiación.*

1. Los estatutos sociales o la asamblea general, podrán exigir a las personas socias, cuotas de ingreso o periódicas no reembolsables. Las cuotas de ingreso se integrarán en la reserva obligatoria.

Si los estatutos sociales hubieran previsto cuotas de ingreso sin determinar su cuantía, estas no podrán exceder del resultado de dividir la reserva obligatoria por el número de personas socias, o número de aportaciones, según vengan determinadas las cuotas por socio o socia, o por módulos de participación.

2. La asamblea general, al aprobar la distribución de resultados, podrá acordar que la parte de los mismos que se acuerde distribuir a las personas socias se destine a un fondo de retornos acreditados a estas. El acuerdo de constitución de este fondo determinará su destino, el plazo para su restitución a la persona socia y la retribución que devengará para esta, que en ningún caso podrá ser superior a la máxima prevista para el capital social.

3. La asamblea general puede acordar cualquier modalidad de financiación voluntaria de la cooperativa por sus socios y socias y personas asociadas, que en ningún caso integrará el capital social. Igualmente, podrá emitir obligaciones, subordinadas o no, siempre de carácter no convertible en aportaciones sociales, de acuerdo con la legislación vigente.

4. La asamblea general puede acordar la emisión de títulos participativos, que podrán tener, en su caso, la consideración de valores mobiliarios en los términos que establezca la legislación aplicable.

Por dicho título la persona suscriptora realiza una aportación económica por tiempo predeterminado y a cambio recibe una remuneración que podrá ser variable o mixta.

El acuerdo de emisión concretará el plazo de amortización de los títulos y garantizará la representación y defensa de los intereses de los suscriptores en la asamblea general y en el consejo rector, sin reconocerles derecho de voto.

Artículo 63. *Documentación y contabilidad de la cooperativa.*

1. Las cooperativas deberán llevar legalizados, en la forma que reglamentariamente se determine, en orden y al día, los siguientes libros:

a) Libro registro de personas socias y, en su caso, personas asociadas, especificando en él las diferentes clases de personas socias y las secciones a las que pertenecen, así como su fecha de admisión y baja.

b) Libro registro de aportaciones al capital social, en el que se hará constar, al menos, la naturaleza de las mismas, sucesivas transmisiones, su actualización y reembolso.

c) Libro o libros de actas de la asamblea general, del consejo rector y, en su caso, de las juntas preparatorias y de otros órganos colegiados. En el caso de que la cooperativa haya designado administrador o administradora única o administradores o administradoras mancomunadas o solidarias, sus decisiones o acuerdos deberán recogerse en un libro al efecto.

d) Cualesquiera otros que vengan exigidos por otras disposiciones legales.

2. Las cooperativas deben llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad con arreglo al Código de Comercio, ajustándose a los principios y criterios establecidos en el Plan General Contable y en sus normas de desarrollo, respetando las peculiaridades de su régimen económico. El libro de inventarios y cuentas anuales y el libro diario se legalizarán en la forma que reglamentariamente se determine.

3. Cuando la entidad venga obligada a auditar sus cuentas, el consejo rector deberá elaborar un informe sobre su gestión en el que explicará con toda claridad la marcha de la cooperativa y las expectativas reales, respetando la congruencia con los documentos contables.

4. El consejo rector, en el plazo máximo de cuatro meses desde el cierre del ejercicio, formulará las cuentas anuales y el informe de gestión, y lo pondrá a disposición del órgano de auditoría para que emita su informe.

5. Las cooperativas que reúnan los requisitos que obligan a las sociedades anónimas a llevar sus cuentas anuales según el modelo normal estarán sujetas a idéntico régimen, en cuanto sea compatible con su naturaleza.

6. Las cuentas anuales, el informe de gestión y el informe de auditoría, se pondrán a disposición de los socios y socias de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 de esta ley.

7. Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ir firmados por todos las personas administradoras y, si faltare la firma de alguna, se señalará con expresa indicación de la causa.

8. El consejo rector presentará para su depósito en el Registro de Cooperativas, durante el mes siguiente a su aprobación, las cuentas anuales y, en su caso, el informe de gestión y el informe de auditoría.

El Registro de cooperativas se limitará a realizar una calificación formal y no material respecto a si los documentos presentados son los exigidos por la ley, si están debidamente aprobados por el órgano social competente, así como si constan las firmas preceptivas de las personas que tienen la facultad de certificar los acuerdos. Verificado el cumplimiento de los requisitos indicados, el registro tendrá por efectuado el depósito, practicando el correspondiente asiento en el libro de inscripciones de la cooperativa. En caso de que no procediese el depósito, se estará a lo establecido para los títulos defectuosos.

9. Transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se haya practicado en el registro el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas, no se inscribirá ningún documento presentado con posterioridad a aquella fecha, hasta que, con carácter previo, se practique el depósito. Se exceptúan los títulos relativos al cese de administradores o administradoras, la dirección o de los liquidadores o liquidadoras, y a la revocación de poderes, así como a la disolución de la cooperativa y al nombramiento de personas liquidadoras y a los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

En lo no previsto en este apartado será de aplicación, en cuanto sea compatible, lo regulado en el Reglamento del Registro Mercantil sobre el cierre de la hoja registral por falta de depósito de cuentas.

Artículo 64. *Actividad cooperativizada y aportaciones de la persona socia a la gestión cooperativa.*

1. Los socios y socias de la cooperativa deberán participar en la actividad cooperativizada en los términos y condiciones previstos en los estatutos sociales, reglamentos de régimen interior y acuerdos sociales. La modificación de estas condiciones se adoptará por las mayorías previstas en el artículo 36.6. El socio o socia disconforme podrá causar baja justificada notificándolo al consejo rector en el plazo previsto en el artículo 22.3.

2. Sin perjuicio de la responsabilidad por deudas sociales, determinada conforme al artículo 4 de esta ley, la persona socia responde ilimitadamente del cumplimiento de la obligación de participar en la actividad cooperativizada. La baja como persona socia no le eximirá del cumplimiento de las obligaciones contraídas hasta ese momento. El incumplimiento de la anterior obligación dará derecho a la cooperativa al resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados.

3. Los bienes o fondos entregados por las personas socias para la gestión cooperativa o la utilización de sus servicios, no constituyen aportaciones sociales, ni tampoco integran el patrimonio cooperativo, salvo que estatutariamente se establezca lo contrario.

4. Las sociedades cooperativas tendrán en la distribución o en la venta de sus productos la condición de mayoristas, pudiendo no obstante vender al por menor y distribuir como minoristas, con independencia de la calificación que les corresponda a efectos fiscales.

5. La entrega de bienes y la prestación de servicios realizados por las sociedades cooperativas a sus socios y socias, ya sean generadas por la entidad, por sus personas socias o adquiridas a terceros para el cumplimiento de los fines sociales, no tendrán la consideración de venta, con independencia de la calificación que les corresponda a efectos fiscales.

6. Se consideran actividades cooperativas internas, y tendrán carácter de operaciones de transformación primaria, las que realicen las sociedades cooperativas agroalimentarias y las de explotación comunitaria de la tierra, así como las sociedades cooperativas de segundo grado que las agrupen, con productos o materias que estén destinados, exclusivamente, a las explotaciones de sus socios.

Artículo 65. *Operaciones con terceras personas no socias.*

1. Si los estatutos lo prevén, cualquier cooperativa podrá desarrollar operaciones propias de su actividad cooperativizada con terceras personas no socias sin que el importe de dichas operaciones pueda superar el 50% de la cuantía de las realizadas con las persona socias en el mismo ejercicio económico. Esta limitación regirá, en su caso, para cada tipo de actividad que constituya una sección diferente en la cooperativa.

No obstante, si la ley establece un límite específico para una determinada clase de cooperativas, regirá este último para las mismas.

La conselleria competente en materia de cooperativas, previa solicitud razonada, podrá autorizar expresamente un límite superior, por el plazo y con las condiciones que determine la resolución correspondiente.

2. Las cooperativas que operen con terceras personas no socias deberán distinguir claramente en el apartado «distribución de resultados » de la memoria de las cuentas anuales los resultados ordinarios cooperativos, o propios de la actividad cooperativizada con las personas socias, de los resultados ordinarios extracooperativos, derivados de las operaciones de la cooperativa con quienes no sean personas socias.

3. La anterior distinción no será necesaria si los estatutos sociales de la cooperativa establecen que la totalidad del excedente neto del ejercicio se destinará a patrimonio irrepartible. En tal caso, la cooperativa destinará del resultado positivo, al menos, un 5% del mismo al fondo de formación y promoción cooperativa, y un 2% a las personas trabajadoras no socias en concepto de participación en resultados, que será compensable con el complemento salarial de similar naturaleza establecido en la normativa laboral aplicable.

4. Los estatutos podrán prever que la tercera persona que solicite su ingreso como socio o socia tenga derecho a una deducción en la suma que deba aportar en concepto de capital y cuota de ingreso, equivalente a los beneficios netos que con su actividad haya generado a

la cooperativa en los dos últimos ejercicios. La cuantía de dicha deducción se cubrirá con cargo a reservas disponibles.

Artículo 66. *Ejercicio económico.*

El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o fusión de la cooperativa, y coincidirá con el año natural si los estatutos no disponen lo contrario.

Artículo 67. *Determinación de los resultados del ejercicio.*

1. Se considerarán ingresos ordinarios cooperativos los siguientes:

a) Los obtenidos de la venta de productos o servicios de las personas socias y de productos o servicios de la cooperativa, en el cumplimiento de su objeto social.

b) Los obtenidos de la venta o suministro de productos y servicios a las personas socias.

c) Los obtenidos de las operaciones realizadas en cumplimiento de acuerdos de intercooperación con otras cooperativas.

d) Los de naturaleza financiera obtenidos, bien en inversiones en empresas cooperativas, bien en empresas participadas mayoritariamente por las mismas, cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias, complementarias, auxiliares o subordinadas a las de la propia cooperativa, y, asimismo, los que se produzcan como consecuencia de una prudente y eficaz gestión de la tesorería de la cooperativa, para la realización de la actividad cooperativizada.

e) Las subvenciones corrientes y las de capital imputables al ejercicio económico.

f) En las cooperativas de crédito y cooperativas con sección de crédito, los intereses y otros rendimientos obtenidos en el mercado financiero o de sus socios y socias, en los términos establecidos por la legislación sectorial aplicable.

g) Las cuotas periódicas satisfechas por los socios y socias.

h) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando se reinvierta la totalidad de su importe en nuevos elementos de inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en el patrimonio de la cooperativa hasta que finalice su período de amortización. Tendrán esta misma consideración las plusvalías obtenidas por el cobro de ayudas públicas o indemnizaciones abonadas por compañías aseguradoras en virtud de un contrato de seguro, incluyendo las abonadas por el Consorcio de Compensación de Seguros, que hayan sido reinvertidas en su totalidad en nuevos elementos del inmovilizado material, con idéntico destino y en los mismos términos y plazos regulados para el caso de enajenación de dichos elementos.

2. Se considerarán ingresos ordinarios extracooperativos los mencionados en el apartado anterior, cuando sean resultantes de la realización de operaciones propias de la actividad cooperativizada con terceras personas no socias.

3. De los ingresos ordinarios, cooperativos y extracooperativos, deberán deducirse en concepto de gastos o minoración de ingresos, los siguientes:

a) Los gastos específicos necesarios para la obtención de cada tipo de ingreso. A los ingresos cooperativos se les deducirá en concepto de gasto, el importe asignado a los bienes y servicios prestados por las personas socias a la cooperativa, siempre que no sea superior al valor de mercado o retribución normal en la zona; en caso contrario, se deducirá el valor de mercado o la retribución normal en la zona.

b) Los gastos generales necesarios para el funcionamiento de la cooperativa.

c) Los intereses devengados en favor de las personas socias o asociadas por razón de sus aportaciones a capital social, obligatorias o voluntarias, o por otras modalidades de financiación voluntaria que haya acordado la asamblea general al amparo de lo establecido en el artículo 62.3.

d) Los intereses devengados por razón de las obligaciones, subordinadas o no, emitidas por la cooperativa.

e) La remuneración a las personas suscriptoras de los títulos participativos emitidos por la cooperativa.

f) Las cantidades destinadas a amortizaciones.

g) Los gastos que genere la financiación externa de la cooperativa.

h) Las otras deducciones que permita hacer la legislación aplicable.

Los gastos o deducciones señalados en las letras b, d, e, f, g y h se imputarán, proporcionalmente, a los ingresos ordinarios, cooperativos y extracooperativos.

Los gastos a que se refiere la letra c) se deducirán, únicamente, de los ingresos cooperativos.

4. En la memoria anual, la cooperativa deberá reflejar la liquidación del presupuesto de ingresos y gastos del fondo de formación y promoción cooperativa del ejercicio anterior, y el plan de inversiones y gastos de este para el ejercicio en curso.

Artículo 68. *Distribución de excedentes y beneficios.*

1. En la memoria de las cuentas anuales, la cooperativa incluirá el detalle de la distribución de los excedentes y beneficios o imputación de pérdidas, en su caso, por secciones, aplicándose a cada una de ellas lo establecido en este artículo y en el siguiente.

2. Los excedentes netos resultantes de las operaciones con las personas socias se destinarán, al menos en un 5%, al fondo de formación y promoción cooperativa y, como mínimo en un 20%, a la reserva obligatoria, hasta que esta alcance la cifra del capital social suscrito en la fecha de cierre del ejercicio.

3. Hechas las asignaciones anteriores, el resto de los excedentes podrá aplicarse a las reservas voluntarias, a la participación de las personas trabajadoras asalariadas o distribuirse entre las personas socias en concepto de retornos, en proporción a su participación en la actividad cooperativizada desarrollada en el correspondiente ejercicio económico. La distribución de retornos podrá hacerse mediante su pago en efectivo, mediante su incorporación a capital, o mediante la creación de un fondo de retornos en los términos establecidos en el artículo 62.2. Sólo podrán distribuirse retornos cuando la reserva obligatoria alcance el mínimo establecido en el artículo 70.1 de esta ley.

4. La totalidad de los beneficios netos resultantes de las operaciones con terceras personas no socias y, como mínimo, el 50% de los beneficios extraordinarios se destinarán, una vez deducidas las pérdidas de ejercicios anteriores, a la reserva obligatoria o al fondo de formación y promoción cooperativa. El resto de beneficios extraordinarios podrá destinarse a la reserva voluntaria regulada en el artículo 71 de esta ley.

5. Cuando, conforme a las normas contables, la cooperativa deba dotar una reserva por fondo de comercio, esta se podrá dotar indistintamente y a elección de la propia cooperativa, con cargo a los resultados cooperativos o extracooperativos.

Artículo 69. *Imputación de pérdidas.*

1. Los estatutos deberán fijar los criterios de compensación de las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con las personas socias, que podrán imputarse:

a) A los socios y socias, en proporción a la actividad cooperativizada por cada socio o socia en el ejercicio económico.

En la imputación de pérdidas al socio o socia, si su actividad cooperativizada en el ejercicio económico fuera inferior a la que como mínimo estaba obligado estatutariamente, la imputación se realizará en proporción a dicha actividad mínima.

b) A la reserva voluntaria.

c) A la reserva obligatoria, con el límite establecido en el apartado 5 siguiente.

2. La liquidación de la deuda de cada socio o socia derivada de la imputación de las pérdidas anteriores se satisfará de alguna de las siguientes formas:

a) Con su pago en efectivo durante el ejercicio en que se aprueban las cuentas del anterior.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio o socia en los cinco ejercicios siguientes, si bien deberá ser satisfechas por el socio o socia en el plazo de un mes si, transcurrido el periodo señalado, quedasen pérdidas sin compensar.

c) Si existiese un fondo de retornos, se podrá imputar al mismo el porcentaje que fije la asamblea general.

d) Con su pago mediante la reducción proporcional de las aportaciones voluntarias del socio o socia al capital social.

e) Con su pago mediante la reducción proporcional del importe desembolsado de las aportaciones obligatorias al capital social. Si, como consecuencia de dicha reducción, la aportación obligatoria del socio o socia quedara por debajo del mínimo exigible, este deberá reponer de nuevo dicho importe en el plazo máximo de un año.

f) Con cargo a cualquier crédito que el socio o socia tenga contra la cooperativa, pudiéndolo fraccionar en los siguientes cinco años.

La asamblea general decidirá la forma en que se procederá a la satisfacción de la deuda de cada socio y socia. En todo caso, el socio podrá optar por su pago en efectivo. Si se acuerda el pago mediante la reducción de las aportaciones al capital social, se reducirán en primer lugar las aportaciones voluntarias del socio o socia, si las tuviere, y a continuación el importe desembolsado de sus aportaciones obligatorias.

3. Si los estatutos sociales lo establecen, las pérdidas derivadas de la actividad cooperativizada con las personas socias que se imputen a estas, alcanzarán como máximo el importe total de los anticipos asignados a las personas socias en el ejercicio económico, más sus aportaciones a capital social y su participación en las reservas repartibles.

4. Las pérdidas extracooperativas y extraordinarias se imputarán a la reserva obligatoria y a las reservas voluntarias. Si el importe de estas fuese insuficiente para compensar las pérdidas, antes de imputarse a capital, la diferencia podrá recogerse en una cuenta especial para su amortización en los diez años siguientes.

5. Cuando, por imputación de pérdidas, la reserva obligatoria quede reducida a una cifra inferior a la establecida en el artículo 70.1, la cooperativa deberá reponerla de inmediato con cargo a las reservas voluntarias, si existiesen, o con el resultado positivo de los siguientes ejercicios económicos. Asimismo, no podrá hacerse imputación de pérdidas cooperativas a la reserva obligatoria que hagan disminuir su cifra por debajo de lo establecido en dicho artículo sin que, simultáneamente y por cuantía equivalente, se imputen dichas pérdidas a las personas socias, a la reserva voluntaria, o a ambas.

6. La cooperativa que haya establecido estatutariamente que destinará la totalidad de sus resultados, ordinarios y extraordinarios, a patrimonio irrepartible, imputará las pérdidas a reservas irrepartibles.

Artículo 70. *Reserva obligatoria.*

1. La cooperativa está obligada a constituir y mantener una reserva obligatoria destinada a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, cuyo importe será, al menos, igual al del capital social estatutario. Mientras no se alcance dicho importe no se podrá dar otro destino a los excedentes y beneficios, abonar intereses o actualizar las aportaciones a capital.

2. A la reserva obligatoria se destinarán:

a) Las cuotas de ingreso.

b) Los excedentes y beneficios que acuerde la asamblea general, de conformidad con lo previsto en el artículo 68 de esta ley.

c) La asignación que corresponda como consecuencia de la regularización del balance.

d) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja o expulsión de las personas socias.

3. La reserva obligatoria es irrepartible entre las personas socias. No obstante, una vez compensadas las pérdidas que legalmente puedan imputársele, podrá destinarse a:

a) Actualizar el capital que se restituye al socio o socia en los casos de baja, fusión o liquidación de la cooperativa.

b) Favorecer el acceso de las terceras personas a la condición de socio o socia, conforme a lo establecido en el artículo 65.4.

c) Favorecer el acceso de las personas socias a otras cooperativas, mediante su aplicación a cuota de ingreso, en los supuestos de baja justificada del socio o socia o

liquidación de la cooperativa. Asimismo, podrá aplicarse, en los procesos de fusión, a la cuota o aportación económica que deban desembolsar las personas socias con destino a la reserva obligatoria de la cooperativa resultante.

4. Con independencia de la reserva obligatoria, la cooperativa deberá constituir y dotar los fondos que, por la normativa que le resulte de aplicación, se establezcan con carácter obligatorio en función de su actividad o calificación.

Artículo 71. *Reserva voluntaria.*

1. Los estatutos sociales podrán regular una reserva voluntaria de libre disposición, que se destinará a las finalidades que los estatutos hayan determinado o, si estos lo permiten, a las que acuerde la asamblea general. Si los estatutos lo contemplan, esta reserva voluntaria podrá ser repartible entre los socios en los supuestos, términos y condiciones fijados en ellos y, en todo caso, previo acuerdo de la asamblea general.

Se constituirá por acuerdo de la asamblea general y a la misma se destinarán las cantidades que se determinen conforme a lo establecido en el artículo 68.

2. En el supuesto de que la reserva voluntaria se reparta entre las personas socias, la distribución se determinará en proporción a la participación de estas en la actividad cooperativizada durante, al menos, los últimos cinco años, o período menor si la cooperativa fuera de más reciente constitución.

3. Cuando el destino de la distribución de esta reserva entre las personas socias sea su incorporación a capital, su régimen se asimilará al de los retornos incorporados a capital social.

4. En el supuesto de que la asamblea general haya decidido individualizar total o parcialmente la reserva voluntaria, el socio tendrá derecho a su reembolso en caso de baja, por la parte que le haya sido acreditada.

Artículo 72. *Fondo de formación y promoción cooperativa.*

1. El fondo de formación y promoción cooperativa tendrá como fines los siguientes:

a) La formación de los socios y socias y trabajadores y trabajadoras de la cooperativa en los principios y técnicas cooperativas, económicas y profesionales, o en cualquier materia o disciplina que guarde relación directa o indirecta con la cooperativa o sus actividades.

b) La promoción de las relaciones intercooperativas, comprendiendo toda la cooperación entre cooperativas recogida en el Título II de esta ley y cualquier tipo de colaboración o acuerdo que fomente dicha relación, así como la formalización de asociaciones de índole cooperativo.

c) La difusión del cooperativismo por cualquier medio o modalidad, con proyección pública y dirigida a la sociedad en general, promoviendo la extensión del cooperativismo y la integración de nuevas personas socias.

d) La promoción cultural, profesional y social del entorno local o de la comunidad en general, en todas sus formas y medios posibles, de manera directa o mediante colaboración externa.

e) La defensa y promoción del medio ambiente, del consumo responsable y de la protección social en toda su extensión (sanitaria, educativa, de servicios sociales, de promoción y protección de los derechos de la infancia y la adolescencia y de protección a los mayores), así como las labores de investigación y desarrollo de forma directa o colaborativa con instituciones, universidades o entidades, tanto públicas como privadas.

f) La creación, consolidación o promoción de otras cooperativas a través de un fondo, que podrá ser constituido y gestionado por la propia cooperativa que lo genera o, en su caso, cedido a un fondo colectivo común creado para tal fin y reconocido por el Consejo Valenciano del Cooperativismo.

A tal efecto la dotación del fondo podrá ser aportada total o parcialmente a una unión o federación de cooperativas, o a la confederación.

Las cooperativas podrán desarrollar los fines previstos en este artículo en sus estatutos sociales, regulando detalladamente, sin carácter exhaustivo, las acciones o actividades concretas a las que se podrá aplicar el Fondo y el modo de llevarlas a efecto, en cuyo caso,

una vez inscritos los mismos en el Registro de Cooperativas, se presumirá a todos los efectos legales que las cantidades destinadas a las concretas acciones o actividades recogidas de forma expresa en los estatutos han sido correctamente aplicadas a los fines previstos en la Ley.

2. Al fondo de formación y promoción cooperativa se destinarán necesariamente:

a) El porcentaje de los excedentes netos y beneficios que establezcan los estatutos o la asamblea general de conformidad con el artículo 68 de esta ley.

b) Las donaciones y cualquier clase de ayuda recibida para el cumplimiento de los fines de dicho fondo.

c) El importe de las sanciones impuestas a las personas socias.

3. El fondo de formación y promoción cooperativa es irrepartible e inembargable excepto por deudas contraídas para el cumplimiento de sus fines.

Hasta el momento de su gasto o inversión sus recursos se conservarán en efectivo o materializados en bienes de fácil liquidez.

4. El importe del fondo deberá comprometerse o aplicarse en el ejercicio económico en que se haya efectuado su dotación. En caso contrario, y siempre dentro del siguiente ejercicio, su importe deberá aplicarse a los fines que le son propios o materializarse en depósitos en entidades financieras o valores de deuda pública, cuyos rendimientos se destinarán a esas mismas finalidades. Dichos depósitos o valores no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito, y vendrán representados en el pasivo del balance por la correspondiente partida. No obstante, la cooperativa podrá recuperar dichas cuentas, depósitos o títulos para invertir su importe en las finalidades previstas en el ejercicio en que se decida su rescate.

5. Si el fondo o parte del mismo se aplicase en bienes de inmovilizado, se tendrá que hacer, en su caso, expresa referencia a su carácter inembargable en el Registro de la Propiedad o en aquel en que el bien se hallare inscrito.

6. La consellería competente en materia de cooperativas podrá autorizar por motivos excepcionales la aplicación del fondo de formación y promoción cooperativa a fines distintos de los establecidos en el apartado 1.

CAPÍTULO VII

Modificación de estatutos sociales, disolución y liquidación

Artículo 73. *Modificación de los estatutos sociales.*

1. Los estatutos sociales de la cooperativa podrán ser modificados por acuerdo de la asamblea general, con los requisitos que establece esta ley.

2. Para modificar el domicilio social, el acuerdo podrá adoptarse por el consejo rector cuando el nuevo domicilio se establezca dentro del mismo término municipal. El consejo rector informará inmediatamente a todas las personas socias.

3. El acuerdo de cambio de denominación, de cambio de domicilio y de modificación del objeto social se anunciará en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana”.

4. Todos los acuerdos de modificación de los estatutos sociales habrán de formalizarse en escritura pública, a cuya matriz se incorporarán los anuncios que sean preceptivos, e inscribirse en el Registro de Cooperativas.

5. Cuando la modificación consista en el cambio de la clase de cooperativa, en la modificación del objeto social o en el cambio de responsabilidad de las personas socias, las que hayan votado en contra o las ausentes que expresen su disconformidad por escrito dirigido al consejo rector en el plazo de cuarenta días, a contar desde la inscripción del acuerdo en el Registro de Cooperativas, tendrán derecho a separarse de la cooperativa y su baja se considerará como justificada.

Artículo 74. *Modificación del capital social mínimo.*

1. La modificación consistente en la reducción del capital social mínimo exigirá la publicación previa del acuerdo de la asamblea general de modificación de los estatutos sociales en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana”. Si la reducción del capital social

mínimo se produce como consecuencia de la restitución de aportaciones a las personas socias, los acreedores sociales podrán oponerse a la ejecución del acuerdo en el mes siguiente a la última de las publicaciones, si sus créditos no son pagados o suficientemente garantizados. El balance de situación de la cooperativa verificado por los auditores o auditoras de cuentas que estén en el ejercicio de su cargo, con el informe de estas, que demuestre la solidez económica y financiera de la cooperativa, podrá ser considerado por el juzgado u órgano arbitral como garantía suficiente.

2. Las formalidades y garantías reseñadas en el apartado 1, no serán exigibles cuando se reduzca el capital para compensar las pérdidas sociales legalmente imputables a capital social. En este caso, el balance de situación que servirá de base para la adopción del acuerdo por la asamblea general y su inscripción en el Registro de Cooperativas será verificado por los auditores o auditoras de cuentas de la cooperativa, en el caso de que esté obligada a someter sus cuentas a dicha verificación y en el informe especial que estos deberán emitir certificarán la existencia de las pérdidas sociales imputables conforme al artículo 69 de esta ley.

Artículo 75. *Fusión.*

1. Podrán fusionarse dos o más cooperativas de la misma o distinta clase, mediante la constitución de una cooperativa nueva o la modificación de la cooperativa absorbente.

2. El procedimiento legal para la fusión será el siguiente:

a) La asamblea general de cada cooperativa, debidamente convocada, deberá aprobar sin modificaciones, el proyecto de fusión fijado en un convenio previo por los respectivos órganos de administración. El proyecto de fusión será enviado a cada persona socia con la convocatoria de la asamblea general, acompañado de una memoria del consejo rector sobre la conveniencia y efectos de la fusión proyectada y, en su caso, de un informe de los auditores o auditoras de cuentas que estuvieran en el ejercicio de su cargo, sobre la situación económica y financiera de las cooperativas que intervienen y la previsible de la cooperativa resultante y de las personas socias, como consecuencia de la fusión.

En las cooperativas de más de cinco mil personas socias, estos documentos serán facilitados a aquellas que lo soliciten, mediante la entrega de copia de los mismos en el domicilio social.

b) El acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas será publicado en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana”.

c) En caso de baja de personas socias tras el acuerdo de fusión, será la cooperativa resultante de la fusión la que asuma la obligación de liquidarles su aportación social, que será determinada con referencia a la fecha del acuerdo de fusión.

d) La fusión no podrá realizarse antes de que transcurra un mes desde la publicación del anuncio del acuerdo de fusión. Durante este plazo, las personas titulares de créditos ordinarios de cualquiera de las sociedades cuyos créditos hayan nacido antes del último anuncio de fusión, y que no estén adecuadamente garantizados, podrán oponerse por escrito a la fusión, en cuyo caso esta no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o suficientemente garantizados. Las personas acreedoras no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos. En la escritura de fusión los otorgantes habrán de manifestar expresamente que no se ha producido oposición alguna de las personas acreedoras con derecho a ella o, que han sido pagados o garantizados los créditos de las personas acreedoras que se hubieran opuesto.

e) Cada una de las cooperativas queda obligada a continuar el procedimiento de fusión desde el momento en que el proyecto de fusión haya sido aprobado por la asamblea general de todas ellas. Los acuerdos de fusión se documentarán en escritura pública única, en la que se hará constar la disolución de las cooperativas que hayan de quedar disueltas y, en su caso, las menciones legales de la cooperativa de nueva constitución o las modificaciones de la cooperativa absorbente. Esta escritura servirá de título para la cancelación de las cooperativas disueltas en el Registro de Cooperativas y, en su caso, para la inscripción de la nuevamente constituida o la modificación de los estatutos de la entidad absorbente.

f) Todos los derechos y obligaciones de las cooperativas disueltas, que no entrarán en liquidación, pasan automáticamente al patrimonio de la sociedad resultante.

g) En lo demás, la elaboración, contenido y formalidades del proyecto de fusión, la documentación a facilitar a cada socio o socia, el régimen del balance de fusión y los derechos de las personas acreedoras se regirán por lo dispuesto en la legislación estatal de cooperativas.

Artículo 76. *Fusión especial.*

Las entidades cooperativas podrán fusionarse con sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, siempre que no exista norma legal que lo prohíba.

En estas fusiones será de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o que se constituya como consecuencia de la fusión, pero en cuanto a la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de los socios y socias y personas acreedoras de las cooperativas participantes, se estará a lo dispuesto en el artículo 75 de la presente ley. Si la entidad resultante de la fusión no fuera una sociedad cooperativa, la liquidación de sus aportaciones al socio o socia que ejercite el derecho de separación tendrá lugar dentro del mes siguiente a la fecha en que se haga uso del mismo. Hasta que no se hayan practicado estas liquidaciones no podrá formalizarse la fusión.

En cuanto al destino del fondo de formación y promoción cooperativa, la reserva obligatoria y la reserva voluntaria que estatutariamente tenga el carácter de irrepartible, se estará a lo dispuesto en el artículo 82 de esta ley para el caso de liquidación.

Artículo 77. *Escisión.*

1. La escisión de la cooperativa puede consistir:

a) En la disolución, sin liquidación, mediante la división de su patrimonio en dos o más partes. Cada una de estas se traspasará en bloque a cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes, o se integrará con las partes ya escindidas de otras cooperativas en una de nueva creación. En estos dos últimos casos se denominará escisión-fusión.

b) En la división de una o más partes del patrimonio de una cooperativa, sin la disolución de esta, y el traspaso en bloque de la parte o partes segregadas a otras cooperativas de nueva constitución o ya existentes.

2. En todos estos casos, la cooperativa que acuerde su escisión deberá observar los trámites establecidos en el artículo 75 para la fusión, y sus socios y socias y personas acreedoras, podrán ejercer los mismos derechos. El proyecto de escisión o, en su caso, de escisión-fusión, la memoria del consejo rector y el informe de los auditores o auditoras de cuentas independientes, deberán referirse a la situación previsible en cada uno de los patrimonios resultantes y en los derechos de las personas socias.

Artículo 78. *Cesión global del activo y del pasivo.*

1. La asamblea general, con los requisitos y mayorías establecidos para la modificación de estatutos, podrá acordar la cesión global del activo y del pasivo a uno o varios socios o socias o a terceras personas, fijando las condiciones de la cesión. La asamblea general, por mayoría simple, podrá acordar la realización por un experto independiente de un informe, previo al acuerdo de cesión, sobre la valoración del patrimonio que se proponga ceder.

2. El acuerdo de cesión se publicará en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” con expresión de la identidad del cesionario. En el anuncio se hará mención al derecho de las personas acreedoras de la cooperativa cedente y de las de la cesionaria o cesionarias a obtener el texto íntegro del acuerdo de cesión y a oponerse al mismo según el régimen que se señala a continuación.

Dentro del mes siguiente al último anuncio las citadas acreedoras, podrán oponerse a la cesión en las mismas condiciones y con los mismos efectos previstos para el caso de fusión.

Artículo 79. *Transformación.*

1. Las cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

a) La existencia de acuerdo expreso y favorable de la asamblea general, adoptado con los requisitos establecidos para modificar los estatutos.

b) La publicación de dicho acuerdo en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana”.

c) La formalización del acuerdo de transformación en escritura pública.

2. La escritura pública de transformación incluirá todas las menciones legal y reglamentariamente exigidas para la constitución de la entidad cuya forma se adopte y se incorporará a dicha escritura el balance de situación de la sociedad, cerrado el día anterior al acuerdo de transformación, verificado en su caso por los auditores o auditoras de cuentas de la entidad o, alternativamente, el balance del último ejercicio, si hubieren transcurrido menos de seis meses desde el cierre del mismo, y hubiese sido depositado en el domicilio social, a disposición de las personas socias, desde el mismo día en que se cursó la convocatoria de la asamblea general.

También se relacionarán en la escritura las personas socias que hayan ejercitado el derecho de separación y el capital que representen, y se incorporarán a dicho documento el balance final elaborado por los administradores o administradoras y cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura, así como los preceptivos anuncios.

3. La transformación no afecta a la personalidad jurídica de la cooperativa transformada, que continuará subsistiendo bajo su nueva forma.

4. Tendrán derecho de separación las personas socias que hayan votado en contra y los que, no habiendo asistido a la asamblea, expresen su disconformidad mediante escrito dirigido a los administradores o administradoras, en el plazo de cuarenta días desde la publicación del último anuncio del acuerdo. Tales personas tendrán derecho al reembolso de sus aportaciones al capital, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 76.

5. Los estatutos sociales, o en su defecto, las partes interesadas, determinarán la forma en que se acreditará a quienes sean las personas destinatarias del haber líquido social conforme al artículo 82 de esta ley, el valor nominal de las dotaciones de la reserva obligatoria. La entidad resultante de la transformación y las personas destinatarias del haber líquido social podrán establecer, de mutuo acuerdo, las condiciones en que se hará efectivo el crédito de estas últimas; en otro caso, el valor nominal de las dotaciones de la reserva obligatoria se acreditará como crédito retribuido, a un interés de tres puntos porcentuales superior al interés legal del dinero, que se reembolsará en plazo máximo de cinco años.

El fondo de formación y promoción cooperativa tendrá la aplicación estatutariamente prevista y, en su defecto, la establecida para el supuesto de liquidación de la cooperativa.

6. Al aprobar la transformación, la asamblea general acordará la distribución de las participaciones en el capital social de la nueva entidad, en proporción directa al capital desembolsado por cada socio y socia en la cooperativa, actualizado en su caso.

Lo dispuesto en los apartados anteriores, se entiende sin perjuicio de lo que resulte de la naturaleza y régimen de la sociedad transformada resultante.

Artículo 80. *Transformación en cooperativas.*

1. Las sociedades y las agrupaciones de carácter no cooperativo podrán transformarse en cooperativas de alguna de las clases reguladas en la presente ley, siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente.

2. La transformación será acordada según el régimen y garantías exigido por la legislación que les sea aplicable según el tipo legal de que se trate, no afectará a la personalidad jurídica de la entidad transformada y se hará constar en escritura pública, que expresará necesariamente todas las menciones previstas en esta ley para la constitución de una cooperativa.

3. La escritura pública de transformación se presentará para su inscripción, acompañada del balance de situación cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación y verificado por los auditores de cuentas, en el Registro de Cooperativas y en cuantas oficinas o registros resulten pertinentes de conformidad con el régimen de la sociedad transformada.

4. La transformación en cooperativa no altera el anterior régimen de responsabilidad de las personas socias de la entidad transformada por las deudas sociales contraídas con anterioridad a la transformación de la entidad, a no ser que las personas acreedoras hayan consentido expresamente la transformación.

Artículo 81. *Disolución.*

1. La cooperativa quedará disuelta y, salvo los casos de fusión y escisión, entrará en liquidación por las causas siguientes:

a) Cumplimiento del plazo fijado en los estatutos sociales, salvo que la asamblea general acuerde la prórroga, cuya escritura pública deberá presentarse en el Registro de Cooperativas antes de la expiración del plazo.

b) Finalización del objeto social o imposibilidad de realizarlo.

c) Paralización de los órganos sociales o de la actividad económica de la cooperativa durante dos años consecutivos.

d) Reducción del número de personas socias por debajo del mínimo legal necesario para constituir la cooperativa, si no se restablece en el período de un año.

e) Reducción de la cifra del capital social por debajo del mínimo establecido en los estatutos, si se mantiene durante un año, salvo que se reduzca la cifra estatutaria. Asimismo, será causa de disolución la reducción del capital social por debajo del capital mínimo legal, si no se restituye en el mismo plazo.

f) Fusión y escisión total.

g) Acuerdo de la asamblea general con el voto favorable de dos tercios de las personas socias presentes y representadas.

h) Acuerdo de la asamblea general adoptado, como consecuencia de la declaración de la cooperativa en situación concursal, con el voto favorable de la mayoría simple de las personas socias presentes y representadas.

i) La descalificación de la cooperativa de acuerdo con esta ley.

j) Cualquier otra causa establecida en esta ley o en los estatutos sociales.

La cooperativa que hubiese fijado en sus estatutos un plazo de duración determinada se disolverá de pleno derecho a su cumplimiento, a no ser que con anterioridad se hubiera acordado e inscrito su prórroga en el Registro de cooperativas.

2. Cuando proceda, los administradores o administradoras convocarán la asamblea general en el plazo de dos meses a contar desde que se aprecie la existencia de causa de disolución. Si, salvo que concurra justa causa que lo impida, la asamblea no fuera convocada o no se reuniese en el plazo estatutariamente establecido o, reunida la asamblea, no pudiera adoptarse el acuerdo de disolución o se adoptase un acuerdo contrario a la misma, los administradores o administradoras deberán solicitar la disolución judicial de la cooperativa. Asimismo, la podrá solicitar cualquier persona interesada.

3. El acuerdo de disolución o la resolución judicial que la declare deberá inscribirse en el Registro de Cooperativas y publicarse en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana”. También se hará constar en el Registro de Cooperativas, mediante nota marginal, la resolución administrativa firme que constate alguna causa de disolución. Las personas acreedoras sociales dispondrán del plazo de un mes, a contar desde la última publicación del acuerdo de disolución, para comparecer en defensa de sus derechos.

4. Podrá utilizarse el procedimiento abreviado de disolución y liquidación de cooperativas en las que se acrediten las siguientes circunstancias:

a) Que las personas liquidadoras hayan sido designadas por el Consejo Valenciano del Cooperativismo o por la conselleria competente en materia de cooperativas; y en los supuestos en que la asamblea general de la cooperativa haya acordado la disolución por unanimidad.

b) Que no consten personas acreedoras o que, en tal caso, se garantice el cobro por su parte de las cantidades debidas.

c) Que se acredite la realización de las publicaciones del acuerdo de disolución previstas en el apartado 3.

El procedimiento abreviado, que se desarrollará reglamentariamente, consistirá en la inscripción simultánea de la disolución y la liquidación mediante una única escritura pública.

Artículo 82. *Liquidación.*

1. La cooperativa disuelta conserva su personalidad durante el procedimiento de liquidación y deberá actuar añadiendo a su denominación social la mención «en liquidación».

2. En cualquier momento, la asamblea general podrá adoptar un acuerdo de reactivación de la cooperativa, siempre que se elimine la causa que motivó la disolución y aún no se haya distribuido el haber social líquido. El acuerdo de reactivación se adoptará con los requisitos y la mayoría establecidos para la modificación de los estatutos sociales.

Las personas acreedoras sociales podrán oponerse al acuerdo de reactivación, en las mismas condiciones y con los mismos efectos previstos en esta ley para la fusión.

3. La liquidación correrá a cargo de las personas socias liquidadoras, que en número de tres o cinco deberá elegir la asamblea general en el mismo acuerdo de disolución o en el plazo de dos meses desde la entrada en liquidación. En caso contrario, las personas liquidadoras, socias o no, serán designadas por el Consejo Valenciano del Cooperativismo a solicitud de cualquier persona socia o acreedora, o de oficio e indistintamente por el Consejo Valenciano del Cooperativismo o la consellería competente en materia de cooperativas.

Cuando su designación corresponda al Consejo Valenciano del Cooperativismo o a la consellería competente en materia de cooperativas, podrá nombrarse una sola persona liquidadora, socia o no, siempre que, atendidas las circunstancias de la cooperativa en liquidación, no se estime necesaria o conveniente la designación de tres o cinco.

Hasta su nombramiento el consejo rector y, en su caso, la dirección, continuarán en las funciones gestoras y representativas de la sociedad.

Durante el período de liquidación se mantendrán las convocatorias y reuniones de la asamblea general, que se convocará por las personas liquidadoras, quienes la presidirán y darán cuenta de la marcha de la liquidación.

4. A las personas liquidadoras se les aplicarán las normas sobre incompatibilidad, responsabilidad y retribución de los miembros del consejo rector; a las designadas por la asamblea general, se les aplicarán además las correspondientes a elección y revocación del órgano de administración. No obstante, el cargo de persona liquidadora podrá ser retribuido cuando recaiga en quien no ostente la condición de persona socia o acreedora de la cooperativa.

Las personas liquidadoras actuarán necesariamente de forma colegiada, adoptando los acuerdos por mayoría. Tales acuerdos serán transcritos a un libro de actas.

5. Las personas liquidadoras harán inventario y balance inicial de la liquidación, y procederán a la realización de los bienes sociales y al pago de las deudas.

Siempre que sea posible, intentarán la venta en bloque de la empresa o de unidades organizadas de producción de la cooperativa. La venta de los bienes inmuebles se hará en pública subasta, salvo que la asamblea general apruebe expresamente otro sistema válido.

6. A continuación, satisfarán a cada socio y socia la parte correspondiente de las reservas voluntarias repartibles, si las hubiere, así como el importe de su aportación líquida, en su caso actualizada, comenzando por las aportaciones voluntarias y siguiendo con las aportaciones obligatorias. Si existieran aportaciones cuyo reembolso hubiera sido rehusado por el consejo rector, estas tendrán preferencia en la distribución del haber social.

Por último, el haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pondrá a disposición de la cooperativa o cooperativas, unión, federación o confederación, que figure en los estatutos. De no producirse designación, dicho importe se pondrá a disposición del Consejo Valenciano del Cooperativismo, para que este lo destine a los fines de promoción y fomento del cooperativismo que determine.

Si la entidad designada fuera una sociedad cooperativa, esta incorporará el importe recibido a la reserva obligatoria, comprometiéndose a que durante un período de quince años tenga carácter indisponible, sin que sobre el importe incorporado se puedan imputar pérdidas originadas por la cooperativa.

Cualquier socio o socia de la cooperativa en liquidación que tenga en proyecto incorporarse a otra cooperativa podrá exigir que el importe proporcional del haber líquido sobrante de la liquidación, calculada sobre el total de personas socias, se ingrese en la reserva obligatoria de la cooperativa a la que se incorpore, de acuerdo con lo previsto en el artículo 70.3, siempre que así lo hubiera solicitado con anterioridad a la fecha de la convocatoria de la asamblea general que deba aprobar el balance final de liquidación. Dicho

importe atribuido al socio o socia no podrá superar, en ningún caso, la cantidad que sea exigible a este en concepto de cuota de ingreso o, en los casos de fusión, de cuota patrimonial. Si en el momento de liquidación de la cooperativa aún no se hubiera constituido la cooperativa a la que la persona socia tuviera en proyecto incorporarse, esta deberá acreditar ante la administración competente, en el plazo máximo de un año desde la fecha del acuerdo de la asamblea general que apruebe el balance final de liquidación, la efectividad de la aportación a la nueva cooperativa a que se incorpore. A tal efecto, presentará documento justificativo del ingreso en entidad financiera o de crédito a favor de la cooperativa, de la cantidad por ella recibida.

7. Si en el plazo de dos años desde la adopción del acuerdo de disolución, no se hubiera terminado el proceso de liquidación, las personas liquidadoras consignarán judicialmente el importe de los créditos pendientes de pago y destinarán el resto del haber líquido irrepartible a los fines señalados en el segundo párrafo del apartado anterior. El incumplimiento de la obligación de destinar el resto del haber liquido irrepartible a dichos fines será sancionado administrativamente.

Artículo 83. *Extinción.*

1. La cooperativa quedará extinguida con su cancelación en el Registro de Cooperativas, mediante documento público que incorporará el acuerdo de la asamblea general de la cooperativa en que se apruebe el balance final de liquidación y las operaciones de esta. En el caso que las personas liquidadoras sean nombradas de oficio, dicho acuerdo será adoptado por el órgano que les haya designado.

2. Tanto el inventario y balance inicial como el balance final de la liquidación, serán sometidos, en su caso, a verificación por los auditores o auditoras de cuentas que estuviesen ejerciendo el cargo en el momento de la disolución.

3. Las personas liquidadoras depositarán, junto con la solicitud de la cancelación registral, los libros sociales y contables relativos a la cooperativa, que se conservarán durante seis años. Esta obligación podrá ser dispensada si en la escritura de liquidación, las personas liquidadoras asumen el deber de conservación de los libros sociales y contables relativos a la cooperativa.

4. Cancelados los asientos relativos a la cooperativa, si aparecieran bienes sociales las personas liquidadoras deberán adjudicar a las antiguas personas socias los derechos económicos adicionales que les corresponda, previa conversión de los bienes en dinero cuando fuera necesario. Transcurridos seis meses desde que las personas liquidadoras fuesen requeridas para ello sin que hubieran efectuado la adjudicación, o en caso de defecto de personas liquidadoras, cualquier persona interesada podrá solicitar del árbitro o del juzgado competente del último domicilio social el nombramiento de persona que los sustituya.

Los antiguos socios y socias responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido en la liquidación, sin perjuicio de la responsabilidad de las personas liquidadoras en caso de dolo o culpa.

Las antiguas personas liquidadoras podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la cooperativa extinguida con posterioridad a su cancelación registral, cuando sea exigible para la formalización de actos en fecha anterior a la cancelación de la cooperativa. En defecto de personas liquidadoras, cualquier persona interesada podrá solicitar la formalización por el árbitro o el juzgado competente del último domicilio que hubiese tenido la cooperativa.

Artículo 84. *Situaciones concursales.*

A la cooperativa le serán de aplicación los procedimientos concursales previstos en la legislación concursal estatal.

CAPÍTULO VIII

Clases de cooperativas

Artículo 85. *Disposiciones generales.*

Las cooperativas pueden constituirse acogiéndose a esta ley para dedicarse a cualquier actividad lícita, con tal de que su régimen económico y los derechos de los socios y socias se ajusten estrictamente al modelo cooperativo.

Las cooperativas se regirán por las reglas generales de esta ley y las propias de la clase a la que pertenezca.

Cuando una cooperativa no se ajuste directamente a ninguna de las clases específicamente reguladas, se regirá, en lo que resulte necesario, por las reglas de la clase con la que guarde mayor analogía.

El Consell, a propuesta de la conselleria competente en materia de cooperativas, podrá desarrollar reglamentariamente el régimen de las distintas clases previstas y las normas específicas necesarias para desarrollar otras actividades en régimen de cooperativa.

Artículo 86. *Criterios de clasificación.*

1. A los efectos de esta ley, las cooperativas podrán clasificarse de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Por su base social podrán ser de primero o de segundo grado.

b) Por su estructura socio-económica podrán ser:

– Cooperativas de producción, cuyo objetivo es aumentar la renta de sus socios y socias, y que comprenden las que asocian pequeñas empresas o personas trabajadoras autónomas y las cooperativas de trabajo asociado.

– Cooperativas de consumo, cuyo objetivo es obtener ahorros en las rentas de sus miembros.

c) Por la clase de actividad que constituya su objeto social.

2. A los efectos de la inclusión en una unión o federación de cooperativas la clasificación se basará en los criterios de los apartados b) y c).

3. La regulación específica de las distintas clases de cooperativas no impedirá la libre delimitación de su objeto social por los estatutos de cada cooperativa y la creación de cooperativas polivalentes cuyo objeto social comprenda actividades de distinta clase, sin perjuicio de destacar las actividades principales a los efectos legales oportunos. En este sentido, las cooperativas polivalentes determinarán sus resultados conforme a las reglas establecidas para la actividad cooperativizada que se haya destacado como principal en los estatutos sociales.

Artículo 87. *Cooperativas agroalimentarias.*

1. Las cooperativas agroalimentarias estarán integradas por titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales o de actividades conexas a las mismas, así como por las personas que aporten bienes, productos o servicios para la realización de las actividades recogidas en el punto 1.e de este artículo. Podrán tener como objeto social cualquier servicio o función empresarial ejercida en común, en interés de sus socios y socias, y muy especialmente las siguientes:

a) Proveer a los socios y socias de materias primas, medios de producción, productos y otros bienes que necesiten.

b) Mejorar los procesos de producción agraria, mediante la aplicación de técnicas, equipos y medios de producción, así como la prestación de toda clase de servicios accesorios que permitan la consecución de los objetivos e intereses agrarios, y de aquellos otros servicios, prestados por la cooperativa con su propio personal, que consistan en la realización de labores agrarias u otras análogas en las explotaciones de las personas socias y a favor de las mismas.

c) Industrializar o comercializar la producción agraria y sus derivados adoptando, cuando proceda, el estatuto de organización de productores agrarios.

d) Adquirir, mejorar y distribuir entre las personas socias o mantener en explotación en común tierras y otros bienes susceptibles de uso y explotación agraria.

e) Promover el desarrollo rural mediante la realización de actividades de consumo y la prestación de toda clase de servicios para sus socios y socias y demás miembros de su entorno social y territorial, fomentando la diversificación de actividades agrarias u otras encaminadas a la promoción y mejora de la población y del entorno y medio rurales. Así, podrán desarrollar, bien para la propia cooperativa o para las personas socias, servicios y aprovechamientos forestales, turísticos, artesanales, de ocio y culturales; servicios asistenciales y de asesoramiento para las explotaciones y la producción de las personas socias; acciones medioambientales y tecnológicas; actuaciones de rehabilitación, conservación y gestión del patrimonio y de los espacios y recursos naturales y energéticos del mundo rural, incluyendo las energías renovables; el comercio y la transformación agroalimentaria o cualesquiera otras actividades de igual o similar naturaleza.

En todo caso, el volumen de operaciones de la cooperativa por las actividades recogidas en el párrafo anterior no podrá exceder el veinticinco por ciento del volumen total de sus operaciones.

f) Fomentar y gestionar el crédito y los seguros sobre todo mediante cajas rurales, secciones de crédito y otras entidades especializadas.

g) Establecer acuerdos o consorcios con cooperativas de otras ramas con el fin de canalizar directamente, a los consumidores y consumidoras y empresas transformadoras, la producción agraria.

El derecho de voto podrá ponderarse de acuerdo con el volumen de actividad cooperativizada por cada socio o socia, fijándose en estatutos el criterio de su atribución, y sin que el número de votos por cada miembro exceda de cinco. Por otra parte, tampoco podrá atribuirse a una sola persona socia más de un tercio de los votos totales de la cooperativa.

2. Tendrán la consideración de actividades conexas, principalmente, las de venta directa de los productos aportados a la cooperativa por sus socios y socias o adquiridos de terceras personas, en las condiciones que establece esta ley; las de transformación de los productos de las personas socias o terceras personas en iguales condiciones, y las de producción de materias primas para las explotaciones de los socios y socias.

3. Las cooperativas agroalimentarias podrán realizar un volumen de operaciones con terceras personas no socias que no sobrepase el 50% del total de las de la cooperativa.

4. Los estatutos sociales de las cooperativas agroalimentarias regularán, muy especialmente la obligación de utilizar los servicios de la cooperativa que asuman las personas socias, de acuerdo con la superficie o valor de las respectivas explotaciones, pudiendo establecer y regular el principio de exclusividad.

Asimismo se regularán las distintas secciones de actividades especializadas que se creen en el seno de la cooperativa.

Artículo 88. *Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y otras cooperativas de explotación en común.*

1. Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra tienen por objeto la puesta en común de tierras u otros medios de producción agraria a fin de crear y gestionar una única empresa o explotación.

Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán desarrollar cualquier actividad dirigida al cumplimiento de su objeto social, tanto las de obtención de productos agrarios y las preparatorias de las mismas, cuanto las que tengan por objeto constituir o mejorar la explotación en todos sus elementos, así como las de recolección, almacenamiento, tipificación, transporte, transformación, distribución y venta, incluso directa al consumidor, de los productos de la explotación, así como, en general, las que sean propias de las cooperativas agrarias.

2. Las cooperativas de explotación en común tienen por objeto gestionar, mediante una única empresa, los inmuebles e instalaciones pertenecientes a diversos titulares, susceptibles de un aprovechamiento empresarial común turístico, industrial o de servicios.

3. Los estatutos sociales de estas cooperativas deberán establecer los módulos de participación de las personas socias que hayan aportado el derecho de uso y aprovechamiento de tierras, edificaciones, ganados, instalaciones, maquinaria y otros medios de producción y, también, el de las personas socias que aporten además, o exclusivamente, su trabajo, los cuales tendrán la condición de socios y socias de trabajo. En todo caso, a cada socio o socia le corresponderá un solo voto.

Ningún socio o socia podrá ceder a la cooperativa derechos de uso y aprovechamiento cuya valoración exceda de una tercera parte del total valor de los aportados a la cooperativa por el conjunto de las personas socias.

4. Serán de aplicación a los socios y socias de trabajo de estas cooperativas, las normas establecidas en esta ley para los socios y socias de las cooperativas de trabajo asociado.

5. Los Estatutos señalarán el procedimiento para la valoración de los derechos cedidos para su explotación común e, igualmente, establecerán, de modo determinado o determinable, la cuantía de las rentas por la cesión del uso de bienes y los anticipos al trabajo, que no serán superiores al nivel de rentas y retribuciones de la zona. También podrán establecer normas sobre la realización de obras y mejoras en los bienes cedidos para su explotación, así como sobre la imposición de servidumbres a los mismos y establecer compensaciones que habrá de abonar el socio o socia cedente, o sus causahabientes, por la parte no amortizada de las mejoras realizadas en los bienes cuyo disfrute se haya aportado a la cooperativa.

6. En la constitución de la cooperativa se diferenciará entre las aportaciones patrimoniales a capital social, dinerarias o no dinerarias, y las eventuales prestaciones accesorias consistentes en la obligación de aportar trabajo, servicios o asistencia técnica, que no podrán integrar el capital social.

7. Las personas arrendatarias y otros titulares de derechos de goce y disfrute de los bienes podrán ceder el uso y aprovechamiento de los mismos, dentro del plazo máximo de duración de los contratos o títulos jurídicos en virtud de los cuales los posean.

8. Los estatutos sociales establecerán el plazo mínimo de permanencia de las personas socias que aporten el derecho de uso y aprovechamiento de tierras, inmuebles u otros medios de producción, siempre que no sobrepasen los veinticinco años. Cuando se aporten derechos sobre explotaciones forestales, el plazo mínimo de permanencia podrá ampliarse hasta cuarenta años.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22, los estatutos sociales podrán establecer prórrogas, por períodos no superiores a cinco años.

La cooperativa podrá dispensar del plazo mínimo de permanencia obligatoria a las personas cedentes de derechos de uso y aprovechamiento, cuando se comprometan a aportarlos por todo el tiempo de duración de su derecho.

9. Los estatutos podrán establecer facultades de la cooperativa sobre los bienes cuyo disfrute se haya cedido a la cooperativa, para el caso de transmisión de tales bienes que, en ningún caso, dará lugar a la finalización anticipada del plazo mínimo de permanencia obligatoria.

10. Los retornos se acreditarán a las personas socias en proporción a la actividad cooperativizada por cada una de ellas y en función de los anticipos laborales y de las rentas que haya de abonar la cooperativa por la cesión del uso de los bienes.

Artículo 89. *Cooperativas de trabajo asociado.*

1. Son cooperativas de trabajo asociado las que asocian a personas físicas que, mediante la aportación de su trabajo a tiempo parcial o completo, realizan cualquier actividad económica o profesional de producción de bienes o servicios destinados a terceras personas. Podrán ser personas socias trabajadoras quienes legalmente tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo, si bien las menores de edad o incapaces necesitarán el complemento de capacidad legalmente exigible.

Para constituir una cooperativa de trabajo asociado será suficiente la presencia de dos personas socias trabajadoras.

A todos los efectos, se entenderá que el socio o socia de esta cooperativa inicia la actividad cooperativizada cuando se incorpora efectivamente a la prestación de trabajo en la cooperativa.

Si transcurriese un año desde la constitución de la cooperativa sin que se hubiesen incorporado, al menos, dos personas socias a la efectiva prestación laboral, la cooperativa incurrirá en causa de disolución.

2. Los estatutos podrán fijar un período de prueba para las personas socias, que no podrá exceder de nueve meses, salvo en el caso de personas técnicas cualificadas, en que podrá extenderse a un año. Cualquiera de las partes puede rescindir la relación durante este período. El socio o socia a prueba no tiene obligación de realizar aportaciones económicas de ningún tipo y tendrá los derechos de voz e información.

3. La relación de las personas socias trabajadoras con la cooperativa es societaria y, por tanto, los estatutos sociales, el reglamento de régimen interior o la propia asamblea general, deberán establecer el estatuto profesional de la persona socia, en el que han de regularse, como mínimo, las materias que a continuación se detallan:

a) La forma de organización de la prestación del trabajo.
b) La movilidad funcional y geográfica.
c) La clasificación profesional.
d) El régimen de fiestas, vacaciones y permisos.
e) La jornada, turnos y descanso semanal.
f) Las causas de suspensión o extinción de la relación societaria.
g) Los anticipos societarios; en el caso de que una cooperativa de trabajo asociado mantenga más del ochenta por ciento de su facturación anual con un único cliente o clienta o con un único grupo de empresas, el anticipo societario garantizado a la persona socia en cómputo anual deberá ser equivalente al salario medio de la zona, sector y categoría profesional correspondientes.
h) Los demás derechos y obligaciones que, en materia de prestación de trabajo, considere conveniente establecer la cooperativa.

En cualquier caso, la regulación que el estatuto profesional de la persona socia haga de la jornada, descanso semanal, fiestas, vacaciones, permisos y causas de suspensión o extinción de la relación societaria, respetará los mínimos que se regulan en la legislación estatal de cooperativas.

No obstante, cuando la persona socia trabajadora sea declarada en situación de incapacidad permanente en cualquier de los grados legalmente previstos, el estatuto profesional de la persona socia podrá regular de forma expresa y específica las condiciones de continuidad de la relación societaria o, en su caso, su extinción mediante acuerdo de baja obligatoria, así como el procedimiento para su adopción. En defecto de regulación expresa en dicho estatuto profesional, será de aplicación el régimen previsto para estos supuestos en la legislación estatal de cooperativas.

La asamblea general, por mayoría de dos tercios, podrá acordar la modificación del estatuto profesional. En tal caso, el socio o socia disconforme podrá solicitar al consejo su baja en el plazo de un mes desde la efectiva aplicación de la modificación, teniendo el tratamiento de baja voluntaria justificada.

En lo no regulado de forma expresa por esta ley en materia de cooperativas de trabajo asociado, será de aplicación supletoria a la relación cooperativa lo dispuesto para ella en la ley estatal de cooperativas. No obstante lo dispuesto en la referida ley estatal, cuando la cooperativa tenga más de quinientas personas socias, el órgano competente para acordar la extinción por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, será el consejo rector.

4. Las cooperativas de trabajo asociado podrán utilizar cualquier modalidad de contratación temporal de conformidad con la normativa laboral y sin más limitaciones que las establecidas en la misma; pero no podrán tener más del 30 por ciento de personas trabajadoras con contrato por tiempo indefinido, computado respecto del número total de personas socias trabajadoras, excepto las cooperativas que tengan menos de tres o menos personas socias, en las que podrá haber un trabajador o trabajadora contratada en dicha modalidad. No obstante, podrá superarse el citado porcentaje siempre que, existiendo

personas trabajadoras contratadas indefinidamente pero a tiempo parcial, el número de horas trabajadas por las mencionadas personas trabajadoras no supere el 30 por ciento de las horas trabajadas por la totalidad de las personas socias trabajadoras. En todo caso, no computarán como personas trabajadoras asalariadas a los efectos mencionados:

a) Quienes renuncien expresamente a ser personas socias. El número de trabajadores o trabajadoras en activo que hayan renunciado expresamente a ser personas socias no podrá ser superior al número de socios o socias activas existentes en ese momento, salvo autorización expresa de la administración competente en materia de cooperativas, previo informe favorable del Consejo Valenciano del Cooperativismo. Cuando una persona trabajadora asalariada haya renunciado a su incorporación como socio o socia, no podrá volver a solicitar su ingreso hasta que hayan transcurrido cinco años, salvo acuerdo del Consejo Rector en otro sentido.

b) Las personas trabajadoras que se incorporen a la cooperativa por subrogación legal, así como las que se incorporen a ella en actividades sometidas a esta subrogación.

c) Las personas trabajadoras contratadas para ser puestas a disposición de empresas usuarias cuando la cooperativa actúa como empresa de trabajo temporal.

d) Las personas con discapacidad, salvo para las cooperativas de integración social.

e) Aquellas personas que estén vinculadas a la cooperativa con un contrato de tiempo indefinido fijo-discontinuo. El número de trabajadores o trabajadoras que se encuentren en esta situación no podrá ser superior al número de personas socias activas en ese momento.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 60 de esta ley, los estatutos de las cooperativas de trabajo asociado podrán establecer que los socios y socias tendrán derecho preferente a adquirir, en el plazo que determinen, las aportaciones a capital de la persona socia fallecida. Este derecho no tendrá lugar cuando el sucesor o sucesora sea persona trabajadora de la cooperativa y, reuniendo los requisitos necesarios para ser socio o socia, solicite acceder a dicha condición.

6. En relación con lo dispuesto en el artículo 23.3 de esta ley, también se considerarán faltas muy graves, para las personas socias trabajadoras en su prestación de trabajo en la cooperativa, las siguientes:

a) Las faltas repetidas e injustificadas de asistencia, entendiéndose por tales cuando se falte más de un día al trabajo durante el periodo de un mes, sin causa justificada o la debida autorización.

b) Las faltas repetidas e injustificadas de puntualidad en el trabajo, entendiéndose por tales cuando se acumulen más de cinco faltas de puntualidad en un mes, sin que exista causa justificada, o los simples retrasos, cuando acumuladamente en dicho mes equivalgan a media jornada laboral.

c) La indisciplina o desobediencia a las órdenes de los superiores jerárquicos, en cualquier materia de trabajo, si de la misma se derivase quebranto manifiesto a la disciplina o perjuicio grave para la cooperativa.

d) Las ofensas verbales o físicas, inclusive las agresiones contra la libertad sexual, a los compañeros o compañeras de trabajo, o a los familiares que convivan con ellos o ellas, cuando por su intensidad no se considere como falta grave.

e) La transgresión de la buena fe contractual, así como el abuso de confianza en el desempeño de su trabajo.

f) La disminución continuada y voluntaria en el rendimiento normal de su actividad laboral cooperativizada.

g) La embriaguez habitual o toxicomanía en el ejercicio de su actividad cooperativizada, cuando repercutiera negativamente en el trabajo, y cuando dicha actuación ocasionare quebranto importante para la cooperativa, tanto económico como de imagen.

7. La pérdida de la condición de socio o socia determinará la cesación en la prestación de su trabajo en la cooperativa, sin que se posean otros derechos frente a la misma que los propios de la condición de persona socia que ostentase.

8. Las cuestiones litigiosas y reclamaciones que puedan surgir entre la cooperativa y sus socios y socias, referidas a las materias contempladas en el punto 3 de este artículo, podrán

someterse, agotada la vía interna societaria, a la conciliación y arbitraje cooperativos, así como a otros medios de resolución de conflictos regulados en esta ley.

8 bis. El ejercicio de la acción contra las resoluciones de expulsión basadas exclusivamente en cualesquiera de las infracciones relacionadas en el apartado 6 de este mismo artículo, caducará a los treinta días siguientes a aquel en que se produzca la notificación de la resolución que agote la vía interna societaria. El plazo de caducidad de las demás resoluciones de expulsión basadas en las infracciones relacionadas en el artículo 23.2 de esta ley será el genérico de un año, establecido en el artículo 40.2 de esta misma ley.

9. Cuando por resolución judicial o arbitral se declare, por contrariar una norma cooperativa, la nulidad del acuerdo de expulsión adoptado por cuestiones relacionadas con la prestación de trabajo o sus efectos, el consejo rector podrá optar entre readmitir a la persona socia o indemnizarla. No obstante, si la resolución declara de forma expresa e indubitada que el acuerdo de expulsión ha vulnerado un derecho fundamental de la persona socia, el derecho de opción corresponderá a esta.

En cualquier caso, la opción deberá ser ejercitada en el plazo de diez días desde el siguiente al de la notificación de la resolución. En su defecto, se entenderá que procede la indemnización.

Cuando proceda la indemnización, y sin menoscabo de la condición de relación societaria declarada en el apartado 3 de este mismo artículo, su cuantía se determinará conforme a lo previsto en la legislación laboral para los supuestos de despido improcedente, entendiéndose extinguida su relación con la cooperativa desde el momento en que la baja produjo sus efectos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 22.6 de esta ley.

Si es readmitida, se le repondrá en la posición jurídica que tenía cuando su baja produjo los efectos.

10. Los estatutos sociales podrán establecer la posibilidad de que, en caso de que causen baja obligatoria personas socias que sean titulares de las aportaciones previstas en el artículo 55.1.b y que el consejo rector no haya acordado su reembolso inmediato, los socios y socias que permanezcan en la cooperativa deban adquirir estas aportaciones en el plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de la baja, en los términos que acuerde la asamblea general.

11. A las cooperativas de trabajo asociado que únicamente cuenten con dos personas socias trabajadoras les serán de especial aplicación, mientras permanezcan en esa situación y aun cuando sus estatutos establezcan otra cosa, las disposiciones siguientes:

a) Todos los acuerdos sociales que requieran mayoría de personas socias o de votos deberán adoptarse con el voto favorable de las dos únicas personas socias.

b) Podrán constituir su Consejo Rector con solo dos miembros, que, necesariamente, se distribuirán los cargos de presidencia y secretaría.

c) No precisarán constituir la comisión de recursos o la comisión de control de la gestión.

d) Podrá encomendarse la liquidación de estas cooperativas a uno o dos personas socias liquidadoras.

e) El importe total de las aportaciones de cada socio o socia al capital social no podrá superar el 50 por ciento del mismo.

f) La cooperativa que permanezca más de cinco años con solo dos personas socias trabajadoras vendrá obligada, a partir del siguiente ejercicio, a realizar una dotación adicional a la reserva obligatoria del uno y medio por mil de su cifra de negocios anual, sin que esta dotación pueda conllevar que la cooperativa incurra en pérdidas totales.

g) Ante la baja de una persona socia, y por el periodo máximo de un año regulado en el artículo 81 de esta ley para el restablecimiento del número mínimo de socios, el socio o socia que permanece asumirá temporalmente las funciones propias de administrador o administradora única sin necesidad de modificar los estatutos sociales.

Artículo 90. *Cooperativas de personas consumidoras y usuarias.*

1. Las cooperativas de personas consumidoras y usuarias tendrán por objeto el suministro de bienes y servicios, incluidos los relacionados con el disfrute del tiempo libre y las actividades meramente recreativas, para uso y consumo de las personas socias y

quienes convivan con ellas. También podrán llevar a cabo actuaciones encaminadas a la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios, de acuerdo con la legislación vigente.

2. Podrán ser socios y socias de estas cooperativas las personas físicas y las jurídicas, que tengan el carácter de consumidores, de conformidad con el Estatuto de Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.

3. Estas cooperativas tendrán la doble condición de mayoristas y minoristas, y podrán producir los bienes y servicios que suministren a las personas socias.

4. El fondo de formación y promoción cooperativa se destinará, fundamentalmente, a la defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias.

5. A todos los efectos, se entenderá que en el suministro de bienes y servicios de la cooperativa a las personas socias no hay transmisiones patrimoniales, sino que son los mismos socios y socias quienes, como consumidores directos, los han adquirido conjuntamente de terceras personas.

La cooperativa será considerada a efectos legales como consumidora directa.

Artículo 91. *Cooperativas de viviendas y cooperativas de despachos y locales.*

1. Las cooperativas de viviendas tienen por objeto facilitar alojamiento a personas socias, para sí y para las personas que con ellas convivan.

También podrán tener por objeto proporcionar a las personas socias solares o terrenos para la edificación de viviendas o facilitar a las personas propietarias o usuarias de las viviendas, aparcamientos, locales, instalaciones o servicios complementarios o accesorios de la vivienda, así como servicios que consideren necesarios para el bienestar y desarrollo colectivo.

La cooperativa de viviendas podrá tener por objeto, incluso único, la conservación, rehabilitación y administración de las viviendas y demás edificaciones, instalaciones o servicios. En estos casos, podrán ser socias de la cooperativa las personas propietarias o usuarias de las viviendas y demás instalaciones o servicios, con independencia de su naturaleza física, jurídica, pública o privada.

Las cooperativas de viviendas también podrán tener por objeto el desempeño de las funciones de administrador de las comunidades de propietarios, sometidas o no a la Ley de Propiedad Horizontal, hayan sido o no construidas y adjudicadas en régimen cooperativo

Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

2. Podrán ser socias de las cooperativas de viviendas las personas físicas que pretendan alojamiento o locales para sí y las personas que con ellas convivan. También podrán ser personas socias los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamiento para aquellas personas que, dependientes de ellas, tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

Para adquirir la condición de persona socia de una cooperativa de viviendas en cesión de uso habrá de realizar una aportación al capital social. Sin perjuicio de las aportaciones que los estatutos o la asamblea general acuerden para promover la construcción o la adquisición de la vivienda o alojamiento en cesión de uso, dicha aportación a capital no podrá ser de cuantía superior al coste de la construcción o adquisición de la vivienda o alojamiento en cesión de uso. Asimismo, la persona socia deberá realizar los desembolsos pendientes y demás aportaciones previstas por la asamblea general o por los estatutos sociales que le sean exigidos, abonar las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para atender los gastos derivados del mantenimiento y mejora de las viviendas y demás instalaciones de la cooperativa, y en su caso, de los demás servicios que la cooperativa preste a sus socios.

3. La cooperativa de viviendas determinará en sus estatutos si va a satisfacer el interés de sus socios y socias mediante la adquisición, el arrendamiento, la promoción, y en su caso, construcción o autoconstrucción, de las viviendas por tales socios y socias; y si una vez concluidas estas actividades las viviendas van a adjudicarse en propiedad a las personas socias o van a cederse para uso y disfrute de las mismas.

Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los estatutos, el reglamento de régimen interno o los acuerdos de la asamblea general establecerán las normas por las que se regirá el uso y disfrute por las personas socias de las viviendas y demás espacios, instalaciones y servicios, tanto particulares como comunes, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios o socias de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad, así como entre las personas que convivan con las socias y socios, y pudiendo regular asimismo el régimen de reembolso de las aportaciones reembolsables.

En cualquier caso, las viviendas y alojamientos ofrecidos en régimen cooperativo deberán destinarse al alojamiento de las personas socias y quienes con ellas conviven, ya sea para uso habitual y permanente, o para descanso o vacaciones, pudiendo destinarse también para uso residencial o colaborativo, con carácter general o para determinados colectivos.

4. Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceras personas no socias las viviendas, locales comerciales e instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La asamblea general acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos.

En todo caso, las cooperativas de viviendas no podrán realizar operaciones con terceras personas no socias por importe superior al 25 % de la cuantía de las realizadas con las personas socias, límite que operará para cada promoción o fase diferente existente en la cooperativa.

5. En caso de baja del socio o socia, la cooperativa podrá retener el importe total que deba reembolsarse a la persona socia saliente, hasta que sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otro socio o socia. En los estatutos sociales deberá fijarse el plazo máximo de duración del derecho de retención

6. La persona titular del derecho a la adjudicación en propiedad de una vivienda o local, no podrá transmitir este derecho si hay personas aspirantes a ser socias, excepto a estas últimas y respetando el orden de antigüedad de sus solicitudes de ingreso.

7. En caso de transmisión inter vivos de una vivienda o local antes de haber transcurrido cinco años desde la adjudicación al socio o socia, la persona transmitente comunicará previamente su propósito a la cooperativa. Se exceptúa el caso en que la persona adquirente sea ascendiente, descendiente o cónyuge del socio o socia, o adjudicataria en transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.

La cooperativa podrá decidir la adquisición de la vivienda o local, por acuerdo del consejo rector, adoptado en el plazo de tres meses desde la comunicación, por un precio equivalente a las cantidades aportadas por la persona transmitente a la cooperativa, debidamente revalorizadas.

Si la persona transmitente no lleva a efecto la citada comunicación, la cooperativa podrá ejercitar el derecho de retracto, al mismo precio antes indicado o al precio que figure en el documento de transmisión si fuese inferior, en el plazo de un año a contar desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad o, en defecto de esta, desde que la cooperativa se dé por enterada de la transmisión.

En todo caso, el derecho de retracto prescribirá a los cinco años de la efectiva transmisión.

Una vez ejercitados el tanteo o el retracto, la cooperativa ofrecerá la vivienda o local a los aspirantes a socios por orden de antigüedad de su solicitud de inscripción.

La persona titular del derecho al uso y disfrute de una vivienda cooperativa por cesión de uso, solo podrá transmitir este derecho si los estatutos lo han previsto y respetando las condiciones contempladas en los mismos.

Lo dispuesto en este apartado deberá aplicarse sin perjuicio de las limitaciones que establezca la legislación específica, en los supuestos de viviendas que hayan obtenido ayudas públicas.

8. La persona socia, desde el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, podrá exigir la constitución de una hipoteca de máximo para garantizar las cantidades que venga obligado a

entregar hasta la adjudicación de la vivienda. Los gastos correrán a cargo de la persona socia.

Será de aplicación a las cooperativas de viviendas y para las cantidades anticipadas por la persona socia, antes de iniciarse la construcción o durante la misma, lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, respecto de garantías por las cantidades anticipadas en la adquisición de viviendas.

9. Las cooperativas que desarrollen más de una fase o promoción deberán constituir en su seno una sección para cada una de ellas, bastando a dichos efectos que los estatutos sociales incorporen una regulación genérica de las secciones.

10. Las cooperativas de despachos o locales tienen por objeto procurar, exclusivamente para sus socios y socias, despachos, oficinas o locales, así como aparcamientos u otros inmuebles o edificaciones complementarias de los anteriores. A tales efectos, la cooperativa podrá adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades conduzcan al cumplimiento de su objeto social. También podrá corresponder a estas cooperativas la rehabilitación, administración, conservación o mejora de dichos inmuebles.

Podrán pertenecer como socios y socias a estas cooperativas las personas profesionales, estén o no colegiadas, las cooperativas, y los demás empresarios o empresarias, ya sean personas físicas o jurídicas.

Estas cooperativas podrán agruparse entre sí, o con cooperativas de viviendas, para la edificación o rehabilitación conjunta de un mismo inmueble o grupo de ellos, incluyendo la urbanización, si procede.

En lo demás, será de aplicación a estas cooperativas lo establecido para las de viviendas.

11. Ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del consejo rector en más de una cooperativa de viviendas, salvo que los estatutos lo autoricen expresamente.

12. En el caso de que el consejo rector decida contratar un gestor profesional que dirija los actos necesarios para el desarrollo del objeto social de la cooperativa, la asamblea general deberá acordar las condiciones contractuales, particularmente la delimitación de la responsabilidad civil.

13. Las cooperativas de viviendas deberán someter a auditoría sus cuentas en los casos y condiciones previstos en esta ley y en las leyes sobre la materia y, además, en tanto no se produzca la adjudicación o cesión de las viviendas o locales a las personas socias, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cincuenta.

b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases o promociones.

c) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas que no sean miembros del consejo rector.

14. Las cooperativas de viviendas colaborativas se regirán por lo establecido en la normativa autonómica valenciana de vivienda colaborativa y por lo establecido en la presente ley. Los acuerdos de las cooperativas de viviendas colaborativas que no sean inscribibles en el Registro de Cooperativas, podrán ser regulados en sus reglamentos de régimen interior siempre que no contravengan la legislación autonómica valenciana en materia de viviendas colaborativas.

Artículo 92. *Cooperativas de crédito.*

1. Son cooperativas de crédito aquellas cuyo objeto social es servir a las necesidades financieras de sus socios y socias y de terceras personas, mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito. Estas entidades deberán prestar especial interés a las operaciones cooperativizadas con sus socios y socias.

2. Las cooperativas de crédito se regirán por las normas básicas del Estado que afecten específicamente a este tipo de cooperativas o a las entidades de crédito en general, así como por lo dispuesto singularmente para las cooperativas de crédito en esta ley o en las

normas de desarrollo que apruebe la Generalitat en el ámbito de sus competencias sobre cooperativas de crédito.

En lo no previsto por dichas disposiciones específicas, será de aplicación la regulación de carácter general contenida en la presente ley y en sus normas de desarrollo, así como lo dispuesto en las normas estatales de carácter no básico sobre cooperativas de crédito o entidades de crédito en general. Como derecho supletorio se aplicará la legislación estatal sobre cooperativas y el derecho mercantil.

3. Las cooperativas de crédito que tengan domicilio social en la Comunitat Valenciana deberán inscribirse en el Registro de Cooperativas establecido en esta ley, salvo que estén sujetas a la legislación estatal.

4. Cuando en los estatutos sociales de las cooperativas de crédito se prevea la posibilidad de voto plural, este se podrá ponderar de acuerdo con el volumen de actividad cooperativizada, las aportaciones a capital social, o el número de personas socias de las cooperativas asociadas, en los términos y con las limitaciones que se establezcan reglamentariamente.

5. La Generalitat desarrollará el régimen legal de las cooperativas de crédito en aquello que corresponda a su competencia y, a través de la consellería competente en materia de hacienda, ejercerá las funciones de control, inspección y disciplina de las mismas.

Artículo 93. *Cooperativas de seguros.*

1. Las cooperativas de seguros tendrán por objeto la actividad aseguradora y de producción de seguros. Se regirán por la legislación de seguros estatal y de la Comunidad Valenciana, y por esta ley.

2. Estas cooperativas podrán adoptar tres formas:

a) Cooperativa de trabajo asociado que realice la actividad de producción de seguros o la actividad aseguradora, en favor de cualquier persona asegurada.

b) Cooperativa de personas aseguradas o de consumo de la actividad aseguradora realizada por la misma cooperativa, que podrán operar a prima fija o a prima variable.

c) Cooperativa de servicios para mediadores de seguros.

Artículo 94. *Cooperativas sanitarias.*

La actividad sanitaria podrá ser objeto de una cooperativa de trabajo asociado, de consumo directo de la asistencia sanitaria, o bien de una cooperativa de seguros.

En todo caso las cooperativas sanitarias deberán someterse al régimen propio de su actividad y a la peculiar regulación de su tipo de cooperativa.

Artículo 95. *Cooperativas de servicios empresariales y profesionales.*

1. Estas cooperativas tienen por objeto la realización de toda clase de servicios empresariales o profesionales, no atribuidos a ninguna otra clase de cooperativas definidas en esta ley, con el fin de facilitar la actividad empresarial o profesional realizada por cuenta propia por sus socios y socias.

2. Por la actividad que realicen pueden ser, entre otras: cooperativas de servicios del mar, del comercio o de detallistas, de transportistas, de artesanos, de profesionales liberales y de artistas.

3. Las cooperativas de servicios de profesionales liberales o de artistas facilitarán la colaboración de estos, de forma permanente o en proyectos concretos, sin perjuicio de que la ejecución y responsabilidad en su realización se regule de acuerdo con las normas profesionales que les sean de aplicación.

4. Cuando los estatutos sociales prevean la posibilidad de voto plural, este se podrá ponderar de acuerdo con el volumen de actividad cooperativizada, y se fijará en los estatutos el criterio temporal de su atribución, sin que el número de votos por socio o socia exceda de tres.

Artículo 96. *Cooperativas de enseñanza.*

1. Las cooperativas de enseñanza tendrán por objeto organizar y prestar servicios de enseñanza en cualquier rama del saber, de la formación, o del aprendizaje técnico, artístico, deportivo u otros.

2. Podrán adoptar las formas siguientes:

a) Cooperativa de trabajo asociado que agrupe a los profesores y profesoras y personal no docente, con el fin de ofrecer servicios de enseñanza a terceras personas.

b) Cooperativa de consumo del servicio de enseñanza, integrada por padres o representantes legales de alumnos o alumnas o por ellos mismos.

c) Cooperativa de enseñanza mixta, que se ajustará a los requisitos siguientes:

Primero. En la constitución de la cooperativa se diferenciarán las aportaciones patrimoniales efectivas, dinerarias o no dinerarias, que integrarán el capital social, de las prestaciones accesorias consistentes en la obligación de aportar trabajo, servicios o asistencia técnica, que no podrán integrar el capital social.

Segundo. Los estatutos sociales deberán establecer los módulos de participación en el excedente de las personas socias que hayan aportado el derecho de uso de inmuebles, instalaciones u otros bienes y los de las personas socias que aporten también o exclusivamente, su trabajo, las cuales tendrán la condición de socios o socias de trabajo.

Tercero. Los retornos se acreditarán a las personas socias, dentro de los módulos a que se refiere el apartado anterior, en proporción a los anticipos laborales y a las rentas que abonará la cooperativa por la cesión del uso de los bienes. En todo caso, la imputación de pérdidas garantizará al socio y socia de trabajo una compensación equivalente al salario mínimo interprofesional.

Artículo 97. *Cooperativas de transportes.*

1. Estas cooperativas tendrán por objeto organizar o prestar servicios de transporte o bien realizar actividades que hagan posible dicho objeto.

2. Podrán adoptar las formas siguientes:

a) Cooperativa de trabajo asociado o de transportes propiamente dicha, que agrupa a transportistas, conductores o conductoras u otro personal, con el fin de llevar a cabo el objeto social.

Los estatutos sociales podrán establecer que todas o parte de las aportaciones, tanto obligatorias como voluntarias, deban consistir en uno o más vehículos de las características que fije la cooperativa. Su tratamiento será el establecido por esta ley para las aportaciones no dinerarias. En caso de baja de la persona socia, el reembolso de las aportaciones en vehículos se hará mediante la devolución del vehículo y el fondo de amortización a él aplicado. Asimismo, los estatutos podrán establecer que los gastos específicos a los que se refiere el artículo 67.3, se imputen a cada vehículo que los haya generado, así como los ingresos, generando de esta forma una unidad de explotación en cada vehículo, susceptible de ser adscrito al socio o socia que haya aportado el mismo.

Estas cooperativas deberán permitir la entrada de nuevos socios y socias cuando durante más de dos años consecutivos hayan venido proporcionando, de forma continuada, servicios a otras personas transportistas no socias.

b) Cooperativa de servicios, o de transportistas que tiene por objeto facilitar la actividad empresarial realizando labores tales como organizar transporte, administración y talleres.

c) Cooperativa de transporte mixta, que podrá incluir personas socias exclusivamente de servicio y otras que, no disponiendo de título de transportista, puedan ejercer la actividad con vehículos propios de la cooperativa o aportados por la persona socia.

Artículo 97 bis. *Cooperativas de emprendimiento.*

1. La finalidad de las cooperativas de emprendimiento es fomentar el empleo cooperativo y favorecer un desarrollo socioeconómico sostenible e innovador. Estas cooperativas tienen por objeto generar comunidades de ayuda mutua en torno a la necesidad común de las personas socias de crear su propio puesto de trabajo en unas condiciones que le permitan un desarrollo profesional acorde a sus capacidades y aspiraciones personales

2. Podrán incorporarse a la cooperativa de emprendimiento personas físicas portadoras de un proyecto empresarial que aspiren a constituirse en cooperativa. La permanencia en la cooperativa de estos socios y socias, que en ningún caso podrá exceder del plazo de un año, estará limitada al tiempo necesario para finalizar y poner a prueba su proyecto empresarial, así como para tomar la decisión de constituir o no una cooperativa. Trascurrido este tiempo, la persona socia causará baja y tendrá derecho a la liquidación de su aportación obligatoria a capital, que le será reembolsada en el momento de la baja sin que sean de aplicación los plazos máximos de reembolso previstos en el artículo 61 de esta ley. Estos socios y socias tendrán los mismos derechos y obligaciones previstos en esta ley cualquier persona socia de carácter indefinido y su aportación a capital será la que establezcan los estatutos sociales de la cooperativa.

3. También podrán integrarse como socios de las cooperativas de emprendimiento personas jurídicas que tengan por objeto el fomento del cooperativismo o del emprendimiento en territorio de la Comunitat Valenciana, o bien la lucha contra el desempleo. Su permanencia en la cooperativa tendrá carácter indefinido.

4. La cooperativa, dentro de su objeto social, prestará a sus socios servicios de formación, acompañamiento y asesoramiento, sobre todo en aspectos relacionados con el cooperativismo, la gestión empresarial y el emprendimiento, y podrá generar oportunidades para someter las ideas de negocio de sus socios y socias a una prueba de viabilidad comercial en condiciones de realidad. Para realizar dicha prueba, la cooperativa proveerá al mercado de servicios relacionados con los proyectos de autoempleo que albergue en su seno, y podrá contratar a sus socios y socias por el tiempo que resulte imprescindible.

5. Las relaciones comerciales que la cooperativa establezca para el desarrollo de su objeto social formarán parte de su actividad cooperativizada y tendrán la consideración a todos los efectos de operaciones con los socios.

Artículo 98. *Cooperativas de integración social.*

1. Estas cooperativas estarán integradas mayoritariamente por personas con discapacidad física o psíquica u otros colectivos con dificultades de integración social. Podrán adoptar la forma de cooperativas de trabajo asociado para organizar, canalizar y promover el trabajo de las personas socias; y la de cooperativas de consumo, para proveerles de bienes y servicios de consumo general o específicos.

2. En las cooperativas de integración social podrá participar como persona socia una entidad pública responsable de la prestación de servicios sociales, mediante la designación de un delegado o delegada del poder público. Este delegado o delegada prestará su trabajo personal de asistencia técnica, profesional y social junto a los socios y socias de la cooperativa y asistirá a las reuniones de los órganos sociales, ejercitando los derechos de persona socia.

Las personas socias con discapacidad física o psíquica podrán estar representadas en los órganos sociales por quienes tengan su representación legal.

Artículo 99. *Cooperativas de servicios públicos.*

1. La Generalitat y las corporaciones locales obligadas a asegurar la existencia de servicios públicos podrán promover que la prestación directa de estos se haga mediante la constitución de cooperativas de servicios públicos.

2. En estas cooperativas participarán como personas socias, la entidad o entidades públicas promotoras y los usuarios o usuarias de los servicios que sean objeto de la cooperativa, sin perjuicio del control público que aquellas se reserven en cuanto a las condiciones de prestación de los servicios públicos.

3. Se excluye, en todo caso, la prestación de servicios públicos que exijan ejercicio de autoridad pública, como los de orden público y protección civil.

Artículo 99 bis. *Cooperativas de iniciativa social.*

(Derogado)

TÍTULO II

De la cooperación entre cooperativas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 100. *Principios generales.*

1. Las cooperativas, sus uniones y federaciones y la Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana integran el cooperativismo valenciano.

2. El cooperativismo valenciano se ordenará de acuerdo con el principio de libertad de asociación.

3. La Generalitat adoptará medidas para fomentar la unión de las entidades que asocien cooperativas, así como las relaciones de intercooperación.

Artículo 101. *Cooperativa de segundo grado.*

1. Son cooperativas de segundo grado las integradas por cooperativas y otras personas jurídicas para desarrollar una actividad económica de modo cooperativizado en favor de todos los integrantes o para completar, promover, coordinar o reforzar las actividades económicas de las entidades miembros y del grupo resultante, en el sentido y con la extensión que establezcan los estatutos.

Las personas jurídicas que no posean la forma de cooperativa no podrán tener en la asamblea general un porcentaje superior al 40% de los votos presentes y representados.

También podrán integrarse directamente como personas socias en estas cooperativas los socios y socias de trabajo de las mismas.

No será de aplicación a las cooperativas de segundo grado el límite establecido en el artículo 19.3 para los socios de duración determinada, aunque sus votos no podrán superar el 20 % de los votos presentes y representados en la asamblea general.

2. Los socios y socias comunicarán a la cooperativa la persona o personas que de conformidad con su propio régimen legal, les representen en los órganos de la cooperativa de segundo grado.

3. El derecho de voto en la asamblea se determinará en los estatutos en función de la actividad comprometida o, en su caso, del número de personas socias. Si no se fijase regla proporcional, cada socio o socia dispondrá de un voto. En ningún caso una sola persona socia podrá ostentar más del 50% de los derechos de voto.

4. Los miembros del consejo rector serán elegidos entre las personas socias y las personas candidatas propuestas por las cooperativas y otras personas jurídicas que sean socias.

Las personas físicas cesarán como consejeros o consejeras, además de por las causas generales previstas en esta ley, cuando les sea retirada la confianza por la entidad que propuso su nombramiento, lo que se acreditará mediante escrito de dicha entidad comunicado a la persona que ostenta la presidencia o al titular de la secretaría del Consejo Rector.

Podrán ser nombrados miembros del consejo rector quienes no sean personas socias, siempre que no superen en número al de personas socias administradoras. A estos efectos, se considerarán como personas socias las que lo sean de las cooperativas o personas jurídicas que sean socias de la cooperativa de segundo grado.

Los administradores o administradoras que sean persona jurídica deberán designar la persona física que les represente.

5. Los fondos de formación y promoción cooperativa se integrarán mediante la asignación del 5% de los excedentes del ejercicio.

6. En el supuesto de liquidación, la reserva obligatoria se transferirá a la reserva de la misma naturaleza de cada una de las cooperativas que la constituyan, así como el resto del haber líquido resultante, distribuyéndose todo ello en proporción al volumen de la actividad cooperativizada desarrollada en la cooperativa de segundo grado durante los últimos cinco años o, en su defecto, desde su constitución, no teniendo carácter de beneficios

extracooperativos. Sobre la cuantía incorporada a tales reservas no podrán imputarse pérdidas durante cinco años.

7. En lo no especialmente previsto, las cooperativas de segundo grado se someterán al régimen general de esta ley.

Artículo 102. *Consorcios y otras uniones.*

1. Las cooperativas podrán constituir, de manera temporal o duradera, sociedades, asociaciones, consorcios y uniones, entre sí o con otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y formalizar convenios o acuerdos, para el mejor cumplimiento de su objeto social y para la defensa de sus intereses.

Específicamente, las sociedades cooperativas de personas consumidoras y usuarias que desarrollen actividades de suministro eléctrico, podrán, en cumplimiento de la legislación sectorial, constituir consorcios en los que integren sociedades mercantiles, siempre que el control efectivo de dichas mercantiles pertenezca a la cooperativa y sea esta la que actúe como cabecera del consorcio.

A los efectos de esta ley, los consorcios de sociedades constituidos conforme el párrafo precedente tendrán la consideración de consorcios cooperativos eléctricos.

2. Las cooperativas que concentren sus empresas por fusión o por constitución de otras cooperativas de segundo grado, así como mediante uniones temporales, disfrutarán de todos los beneficios otorgados en la legislación autonómica en cada momento vigente sobre esta materia.

3. Las cooperativas podrán suscribir con otras acuerdos intercooperativos en orden al cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de los mismos, tanto la cooperativa como sus socios y socias podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios en las demás cooperativas firmantes del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los propios socios y socias.

Los resultados obtenidos de estas operaciones tendrán el carácter y destino de resultados cooperativos en todas las cooperativas participantes del acuerdo.

Si como consecuencia de estos acuerdos una cooperativa cede toda su actividad, se considerará que mantiene el cumplimiento de su objeto social mientras dure el acuerdo de intercooperación, sin que sea de aplicación lo previsto en el artículo 81.1.*c*.

Artículo 103. *Grupos cooperativos.*

1. Se entiende por grupo cooperativo, a los efectos de esta ley, el conjunto formado por varias entidades cooperativas, cualquiera que sea su clase, y la entidad cabecera de grupo, que ejercita facultades o emite instrucciones de obligado cumplimiento para las cooperativas agrupadas, de forma que se produce una unanimidad de decisión en el ámbito de dichas facultades.

2. La emisión de instrucciones por parte de la entidad cabecera de grupo podrá afectar a distintos ámbitos de gestión, administración o gobierno de las cooperativas agrupadas, entre los que podrán incluirse:

a) El establecimiento de normas estatutarias y reglamentarias comunes.

b) El establecimiento de las relaciones asociativas entre ellas.

c) Compromisos de aportación periódica de recursos, calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados, y constitución de fondos centrales de intercooperación.

A los efectos previstos en esta ley, se considerarán fondos centrales de intercooperación aquellos cuya finalidad sea financiar el crecimiento y desarrollo del grupo cooperativo y de sus empresas constituyentes. Estos fondos tendrán la misma naturaleza que las reservas voluntarias, siendo de carácter repartible. La constitución del fondo central de intercooperación requerirá el acuerdo de la asamblea general de la entidad cabecera de grupo, en el que deberá establecerse el porcentaje de los excedentes disponibles que se destinará a su dotación.

3. La aprobación de la incorporación al grupo cooperativo precisará el acuerdo inicial de cada una de las entidades de base, conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.

4. Los compromisos generales asumidos entre el grupo deberán formalizarse por escrito, sea en los estatutos de la entidad cabeza de grupo, si es cooperativa, o mediante otro documento contractual que necesariamente deberá incluir: a) la duración del mismo, caso de ser limitada; b) el procedimiento para su modificación; c) el procedimiento para la separación de una cooperativa; y d) las facultades cuyo ejercicio se acuerda atribuir a la entidad cabeza de grupo. La modificación, ampliación o resolución de los compromisos indicados podrá efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo. El documento contractual deberá formalizarse en escritura pública.

5. El acuerdo de integración en un grupo se anotará en la hoja correspondiente a cada cooperativa en el registro competente.

6. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen directamente con terceros las cooperativas integradas en un grupo no alcanzará al mismo, ni a las demás cooperativas que lo integran.

CAPÍTULO II

Federaciones de cooperativas

Artículo 104. *Disposiciones Generales.*

Con la finalidad de representar, defender y promover sus intereses, las cooperativas pueden asociarse libre y voluntariamente en federaciones.

Estas federaciones estarán integradas mayoritariamente por cooperativas sujetas a la presente ley. No obstante, podrán ser también miembros de las citadas entidades aquellas cooperativas que, independientemente de la legislación que les sea aplicable, lleven a cabo actividad en la Comunitat Valenciana y tengan en su territorio un domicilio o establecimiento permanente.

En las entidades asociativas constituidas por cooperativas agrarias podrán también integrarse sociedades agrarias de transformación; en las constituidas por cooperativas de trabajo asociado podrán también integrarse sociedades laborales. Asimismo, y sin perjuicio de la posibilidad de crear sus propias entidades asociativas, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán también integrarse en las constituidas por cooperativas agrarias o de trabajo asociado.

Artículo 105. *Constitución y régimen jurídico.*

1. Las federaciones estarán integradas por cooperativas de una o de varias clases. También podrán integrarse en ellas las asociaciones que acrediten estar constituidas, mayoritariamente, por cooperativas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 104 de esta ley para formar parte de una federación.

2. El ámbito territorial de actuación establecido en los estatutos de las federaciones será el de toda la Comunitat Valenciana, y agruparán, directamente o a través de asociaciones, al menos, el 20% de las cooperativas inscritas y con hoja registral abierta de la clase o clases de actividad que integre.

3. Las federaciones observarán en su constitución los mismos trámites exigidos en la presente ley para las cooperativas. Una vez inscritas en el Registro de Cooperativas adquieren personalidad jurídica y tienen plena capacidad. Se les aplicará, en lo que proceda, las normas establecidas en esta ley para las cooperativas, exceptuando la obligación de designar letrado asesor.

4. Solo podrá utilizar en su denominación el término «Comunitat Valenciana», referido expresamente a la clase o clases que integre, aquella federación que acredite asociar el mayor número de cooperativas inscritas y con hoja registral abierta de cada una de ellas.

5. Las cooperativas polivalentes podrán asociarse a tantas federaciones como clases de actividad estén comprendidas en su objeto social.

6. Las federaciones, en las condiciones previstas en sus estatutos, podrán integrar en su seno uniones sectoriales con, al menos, cinco cooperativas de la misma clase o sector de actividad de entre sus asociadas.

Dichas uniones tendrán personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Cooperativas; se regirán, en lo que proceda, por las mismas normas que las federaciones; y en sus estatutos sociales constará expresamente la federación de la que son parte.

Artículo 106. *Objeto y funcionamiento.*

1. Corresponde a las federaciones de cooperativas:

a) Representar a los miembros que asocien de acuerdo con lo que establezcan sus estatutos.
b) Organizar y financiar servicios de asesoramiento, de auditoría de cuentas, de asistencia jurídica o técnica, y todos los que sean convenientes para los intereses de sus miembros.
c) Fomentar la formación y promoción cooperativa.
d) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

2. Las federaciones de cooperativas no ejercerán actividades económicas de riesgo, y funcionarán en régimen de presupuesto, en el que se incluirá la determinación de la contribución de los socios y socias al presupuesto anual.
Para cubrir sus inversiones de inmovilizado podrán tener superávit, cuyo destino será obligatoriamente la reserva irrepartible.
Las federaciones podrán asociarse a entidades no lucrativas que realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia federación.
3. El consejo rector presentará para la aprobación de la asamblea general, como estados financieros de ejercicio, el balance y la liquidación del presupuesto, y acompañará, también, el proyecto de presupuesto del ejercicio siguiente, además del informe de gestión. Las federaciones deberán someterse obligatoriamente a auditoría externa, cuyo informe será puesto en conocimiento de la asamblea general.
Los estados financieros de ejercicio, el informe de gestión y el informe de auditoría se presentarán al Registro de Cooperativas, para su depósito, dentro del mes posterior al de su aprobación por la asamblea general.

CAPÍTULO III

La Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana

Artículo 107. *La Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.*

1. La Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana será el máximo órgano de representación de las cooperativas y de sus organizaciones en dicho ámbito territorial.
2. Tendrán derecho a integrarse en la confederación las federaciones existentes y las asociaciones de cooperativas contempladas en el apartado 1 del artículo 105 que no formen parte de ninguna federación.
Excepcionalmente, y en los términos previstos en los estatutos sociales de la confederación, también podrán asociarse directamente a ella cooperativas con actividad cooperativizada en la Comunitat Valenciana que tengan la consideración legal de gran empresa, siempre que no pertenezcan a alguna entidad asociativa ya integrada en la confederación.
3. Corresponderá a la Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana:

a) Representar públicamente al cooperativismo valenciano.
b) Participar en la difusión de los principios cooperativos y estimular la formación y promoción cooperativa.
c) Organizar servicios de interés común para las cooperativas.
d) Establecer relaciones de colaboración con las organizaciones representativas del cooperativismo de otras comunidades autónomas, así como con las de ámbito internacional y de otros Estados, principalmente europeos.
e) Establecer relaciones de colaboración con las empresas públicas, cajas de ahorros y otras fundaciones de interés general, mutuas de seguros, mutualidades de previsión social, sociedades laborales, sociedades agrarias de transformación, y asociaciones de cualquier

clase, así como con las organizaciones creadas por dichas entidades, con el fin de coordinar y potenciar la Economía Social.

f) Establecer relaciones con los sindicatos y las organizaciones empresariales.

g) Las restantes funciones de representación, defensa y promoción del cooperativismo valenciano que se le asignen en sus estatutos y que le sean encomendadas en el futuro por los poderes públicos.

4. Los estatutos sociales de la confederación contendrán, al menos, su régimen económico y la regulación de sus órganos de gobierno, que serán el consejo rector y la asamblea general.

Se aplicarán a la confederación, en lo que proceda, las normas de esta ley para el régimen societario de las cooperativas, excepto la obligación de designar letrado o letrada asesora, y el régimen económico y contable de las uniones y federaciones, así como sus normas de auditoría.

5. La confederación, desde el momento de su constitución mediante documento público y su inscripción en el Registro de Cooperativas, tendrá personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de las funciones que le correspondan legalmente.

TÍTULO III

Fomento del cooperativismo

Artículo 108. *Principio general y participación de las organizaciones representativas.*

La Generalitat reconoce como tarea de interés público la promoción, estímulo y desarrollo de las sociedades cooperativas y de sus estructuras de integración económica y representativa, cuya libertad y autonomía garantiza, y asume el compromiso, de acuerdo con sus programas de actuación, de adoptar las medidas necesarias para que las cooperativas puedan cumplir sus objetivos económicos y sociales, de conformidad con los principios cooperativos.

La Generalitat instrumentará la participación de las organizaciones representativas del cooperativismo en las instituciones y órganos públicos bajo su dependencia, así como en las decisiones que adopte el Consell y cada una de las consellerias en las materias de la respectiva competencia.

Artículo 109.

1. El Consejo Valenciano del Cooperativismo redactará y aprobará un plan de apoyo y fomento del cooperativismo como instrumento de planificación de las políticas y acciones de la Generalitat y del resto de actores relacionados con el cooperativismo, que tendrá una vigencia de cuatro años.

2. Este plan contará, necesariamente, con medidas de difusión, apoyo a su creación, consolidación, financiación, formación y sensibilización.

3. El plan incluirá necesariamente una memoria económica para concretar los compromisos presupuestarios de la Generalitat en estas políticas.

4. El Consejo deberá presentar con carácter anual un informe de seguimiento y ejecución de las medidas recogidas en el plan.

Artículo 110. *Formación cooperativa.*

La Generalitat fomentará la formación cooperativa, y con este fin:

a) Formulará programas de formación a través del Consejo Valenciano del Cooperativismo, promoviendo la participación en ellos de las propias cooperativas, tanto en lo que atañe a su gestión o ejecución, como en lo referente a su financiación a través de los respectivos fondos de formación y promoción cooperativa.

b) Coordinará todas las actividades de formación cooperativa realizadas con cargo a su presupuesto.

c) Incluirá la enseñanza del cooperativismo en el sistema educativo en sus distintas clases y niveles y fomentará la creación de cooperativas de enseñanza.

d) Impulsará, como herramienta pedagógica, con los objetivos de generar cultura cooperativa entre el alumnado y promover un empleo sostenible y de calidad para el futuro, la creación de cooperativas escolares promovidas por estudiantes o por los propios centros educativos para el desarrollo de actividades económicas destinadas a la producción de bienes o prestación de servicios. Su duración estará limitada a los cursos escolares que comprenda la acción formativa. Estas cooperativas, en tanto que empresas de estudiantes, se regirán por lo establecido en la legislación aplicable a las mismas y, además, habrán de inscribirse en el Registro de Cooperativas.

Artículo 111. *Fomento del cooperativismo.*

1. La Generalitat promoverá la utilización de fórmulas cooperativas para la satisfacción de necesidades empresariales y sociales, y fomentará la creación y desarrollo de este tipo de sociedades.

Serán objeto de especial promoción aquellas sociedades cooperativas que incorporen a su actividad la innovación, nuevas tecnologías de la información y la comunicación, la internacionalización, contribuyan a la cooperación e integración empresarial o desarrollen su labor con arreglo a principios de sostenibilidad empresarial y mejora medioambiental, conciliación de la vida laboral y familiar, e igualdad de género.

En la planificación y ejecución de los programas de fomento del cooperativismo, gozarán de especial consideración las cooperativas que promuevan o lleven a efecto actuaciones en favor de las personas en riesgo de exclusión, singularmente a través de la creación de puestos de trabajo adecuados a sus características.

2. La Generalitat y el resto de administraciones públicas de la Comunitat Valenciana, así como los entes de ellas dependientes, asegurarán, en el marco de su política general, la promoción, participación y especial consideración de las cooperativas en todos sus programas de actuación y en particular:

a) Garantizarán programas de ayuda a las cooperativas en la aplicación de sus políticas de empleo.

b) Asegurarán que en los servicios públicos de asesoramiento a las personas emprendedoras se cuente necesariamente con la presencia de personal especializado en la creación de cooperativas.

c) Procurarán la participación y colaboración de los distintos sectores cooperativos en la ejecución de los programas de inversiones públicas.

d) Impulsarán la colaboración de las cooperativas en la ejecución de los programas de obras públicas, urbanismo y viviendas. Para el cumplimiento de estos fines, fomentarán que las cooperativas de viviendas adquieran por el sistema de adjudicación directa terrenos o edificaciones de gestión pública para promover la construcción o rehabilitación de viviendas tipificadas como sociales o de protección pública, atendiendo a criterios de urbanismo sostenible y eficiencia energética.

e) En los términos establecidos en la legislación de contratos del sector público la Generalitat Valenciana y las entidades locales, se reservarán a favor de las cooperativas y otros operadores económicos, un porcentaje de sus contratos de prestación de servicios de carácter social, cultural y de salud, incluyendo los contratos de prestación de servicios sociosanitarios y de atención a personas en situación de dependencia. En concreto, se reservará a la licitación la prestación de aquellos servicios mencionados cuando, motivadamente, se deje constancia en el expediente de contratación de que son aspectos esenciales de la prestación a realizar: (i) la proximidad e integración en el territorio; (ii) la corrección de desigualdades sociales, culturales o territoriales; (iii) el fomento del empleo; y (iv) la inserción de personas en riesgo de exclusión social.

f) Se impulsará la colaboración público-privada, a través de las cooperativas, mediante el fomento de la participación de las cooperativas en la gestión de los servicios públicos. En tal sentido, tanto la Generalitat Valenciana como las entidades locales promoverán la constitución de sociedades cooperativas de servicios públicos de carácter prestacional como

fórmula de gestión de los mismos, pudiendo participar como socios de estas sociedades cooperativas en los términos señalados en la legislación cooperativa vigente.

g) Las sociedades cooperativas que participen en los procedimientos de contratación o contraten efectivamente con las administraciones públicas valencianas, en el supuesto de exigirse la constitución de garantías, solo tendrán que aportar el 25 % de su importe, todo ello en los términos previstos en el artículo 107.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y siempre que se justifique adecuadamente en el pliego de cláusulas administrativas particulares. Esta disposición sólo resultará de aplicación cuando a la licitación pública únicamente hubieran concurrido sociedades cooperativas.

Artículo 112. *Fomento de las relaciones intercooperativas.*

La Generalitat adoptará las medidas necesarias para el fomento de las relaciones entre las cooperativas, y en particular, la creación de cooperativas de segundo grado, la fusión de cooperativas, el establecimiento de grupos cooperativos y de conciertos o consorcios, encaminados a su consolidación y mejor cumplimiento de los principios cooperativos. Con este fin, se establecerán subvenciones, desgravaciones o créditos preferentes, siempre que la actuación propuesta sea favorable al cooperativismo valenciano, y así lo reconozca el Consejo Valenciano del Cooperativismo mediante informe previo.

Artículo 113. *Del fomento del cooperativismo en el ámbito de los expedientes de despido colectivo y procesos concursales y medidas especiales de fomento.*

1. Ante el inicio de un expediente de despido colectivo o petición de informe de la autoridad judicial en los procesos concursales que conlleven medidas de despido colectivo de trabajadores y trabajadoras, la autoridad laboral de la Generalitat facilitará información a las empresas y a quienes representan a los trabajadores y trabajadoras sobre los programas de fomento del cooperativismo en vigor.

2. La Generalitat establecerá, en el marco de los programas de fomento de la economía social, medidas de asesoramiento, acompañamiento y apoyo a la viabilidad de los proyectos cooperativos que surjan de dichos procesos de crisis empresarial, con el fin de hacer viable el cambio de modelo de gestión empresarial, para que esta recaiga en los propios trabajadores y trabajadoras organizados en cooperativa.

Artículo 114. *Cooperativas no lucrativas.*

1. La Generalitat, a través del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, calificará como entidades de carácter no lucrativo a las cooperativas que por su objeto, actividad y criterios económicos de funcionamiento, acrediten su función social.

Se entenderá que acreditan esta función social las cooperativas cuyo objeto consista en la mejora de la calidad y condiciones de vida de la persona, considerada de forma individual o colectiva.

2. Para que una cooperativa sea calificada como no lucrativa deberá hacer constar expresamente en sus estatutos:

a) La ausencia de ánimo de lucro.

b) Que los eventuales resultados positivos que se obtengan no serán repartibles entre las personas socias, sino que se dedicarán a la consolidación y mejora de la función social de la cooperativa.

c) Las aportaciones voluntarias de los socios y socias al capital social no podrán devengar interés alguno, sin perjuicio de su actualización en los términos establecidos en esta ley para las aportaciones obligatorias.

d) Las personas socias y los trabajadores y trabajadoras de la cooperativa no podrán percibir, en concepto de anticipos societarios o de salarios, más de un ciento setenta y cinco por cien de los salarios medios del sector.

3. En el caso de que la entidad cooperativa sea titular, directa o indirectamente, de participaciones mayoritarias en sociedades mercantiles, se tendrá que acreditar ante la conselleria competente en materia de cooperativas la existencia de dichas participaciones, así como que la titularidad de las mismas coadyuva al mejor cumplimiento de sus fines.

4. La transgresión de las determinaciones estatutarias previstas en el apartado 2 anterior, conllevará la pérdida de la calificación como cooperativa no lucrativa.

5. Las cooperativas que cumplan lo dispuesto en este artículo serán consideradas por las administraciones públicas de la Comunitat Valenciana como entidades sin ánimo de lucro a todos los efectos.

6. La solicitud para el reconocimiento administrativo de su condición de cooperativa no lucrativa deberá ser resuelta en el plazo de tres meses contados desde la fecha de su presentación. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado la resolución administrativa se entenderá estimada la solicitud. No obstante, cuando la solicitud se formule al propio tiempo que la de la inscripción de la modificación estatutaria, cuando esta sea necesaria para cumplir los requisitos para su calificación como no lucrativa, el cómputo del plazo de resolución se contará desde el día en que se inscriba la modificación estatutaria.

El reconocimiento administrativo de la calificación como no lucrativa se hará constar, mediante nota marginal, en la correspondiente hoja registral abierta a la cooperativa.

Artículo 115. *Declaración de utilidad pública.*

1. La Generalitat, a través de la conselleria competente en materia de cooperativas, reconocerá como entidades de utilidad pública a aquellas cooperativas que contribuyan a la promoción del interés general de la Comunitat Valenciana mediante el desarrollo de sus funciones.

2. Las cooperativas que obtengan la declaración de utilidad pública tendrán los siguientes derechos:

a) Utilizar la mención «declarada de utilidad pública» en todos sus documentos a continuación del nombre de la entidad.

b) Ser oídas, a través de las federaciones o confederaciones correspondientes, en la elaboración de disposiciones generales relacionadas directamente con las materias de su actividad y en la elaboración de programas de trascendencia para las mismas.

c) Gozar de las exenciones, bonificaciones, subvenciones y demás beneficios de carácter económico, fiscal y administrativo que pueda establecer la Generalitat Valenciana, sin perjuicio de las que les pudieran corresponder otorgadas por otras Administraciones públicas.

3. Para el reconocimiento de su utilidad pública la cooperativa deberá estar constituida y debidamente inscrita en el Registro de Cooperativas, en funcionamiento y dando cumplimiento efectivo a sus fines estatutarios de forma ininterrumpida durante al menos los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud. Además, deberá carecer de ánimo de lucro de acuerdo con lo regulado en el artículo anterior.

Artículo 115 bis. *Declaración de cooperativa de iniciativa social.*

1. La Generalitat y las entidades locales favorecerán en su ámbito territorial la prestación de actividades y servicios de primera necesidad para sus ciudadanos mediante cooperativas que desarrollen servicios de interés económico general, y que hayan obtenido la declaración de cooperativa de iniciativa social.

2. A los efectos de este artículo se considerarán actividades y servicios de primera necesidad los relativos a vivienda, salud, servicios sociales, atención a la dependencia, la protección e integración de grupos sociales vulnerables, los suministros básicos como el agua, la electricidad y las telecomunicaciones, la educación, la cultura, el deporte, la movilidad y el transporte.

Las cooperativas reguladas en este artículo no tendrán ánimo de lucro en los términos que se señalan en esta ley, se considerarán entidades de iniciativa social a los efectos previstos en la legislación sobre servicios sociales inclusivos de la Comunitat Valenciana y podrán gozar, siempre que se trate de negocios jurídicos excluidos del ámbito de aplicación de la normativa básica sobre contratación, de los siguientes beneficios legales:

a) Resultar adjudicatarias directas de concesiones demaniales o derechos de superficie sobre patrimonio de las entidades locales para desarrollar sus actividades.

b) Ser beneficiarias directas de subvenciones y ayudas públicas que compensen sus obligaciones de servicio público, dentro del cumplimiento de la normativa estatal y europea en materia de ayudas de Estado.

c) Acceder de forma preferente al crédito y la financiación de las entidades públicas en condiciones de mercado.

d) Poder expresar en su denominación la indicación “iniciativa social”.

3. Las Administraciones públicas podrán hacer una reserva de contratos relacionados con las actividades y servicios de primera necesidad a la licitación a cooperativas y a otros operadores económicos, conforme a lo establecido en la legislación vigente sobre contratos del sector público.

4. El reconocimiento de la declaración de cooperativa de iniciativa social se otorgará, previa petición razonada y acreditando el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo, mediante resolución dictada por el órgano competente de la conselleria competente en materia de cooperativas.

5. A las cooperativas declaradas de iniciativa social se les aplicarán las normas relativas a la clase de cooperativa a la que pertenezca.

TÍTULO IV

La Administración pública y el cooperativismo

Artículo 116. *Competencia administrativa.*

La actuación de la Generalitat en materia de cooperativismo se ejercerá a través de la consellería competente en materia de cooperativas en las funciones de ejecución, inspección, sanciones administrativas y fomento que prevé esta ley, sin perjuicio de las facultades reconocidas a otras consellerías u organismos dependientes de ellas, en relación al cumplimiento de la legislación específica que les corresponda aplicar.

Artículo 117. *Inspección y tipificación de las infracciones.*

1. La consellería competente en materia de cooperativas realizará la inspección de las cooperativas del modo que reglamentariamente se determine.

2. Las infracciones a la legislación cooperativa serán objeto de sanción administrativa, previa instrucción del oportuno expediente, sin perjuicio de las consecuencias y responsabilidades civiles, penales y de otro orden que procedan con arreglo a derecho.

3. Las infracciones a la legislación cooperativa cometidas por las entidades cooperativas y por los miembros de sus órganos sociales, a los efectos de su sanción administrativa, se clasificarán en muy graves, graves y leves.

4. Serán consideradas infracciones muy graves:

a) La desvirtuación de la cooperativa, cuando se violen de forma reiterada los principios cooperativos reconocidos en esta ley o cuando se admita como socios o socias a personas que legalmente no pueden serlo.

b) El incumplimiento de las obligaciones relativas a la documentación y contabilidad de la cooperativa, en especial las relativas a la llevanza de los libros corporativos y de contabilidad exigidos en esta ley, siempre que no resulte infracciones leves de conformidad con las letras *a* y *b* del apartado 6 de este artículo.

c) El incumplimiento de la obligación de designar auditores o auditoras de cuentas y someter a su verificación los estados financieros y el informe sobre la gestión de cada ejercicio en los plazos señalados en esta ley.

d) El incumplimiento en la obligación de designar letrado o letrada asesora y de someter a su dictamen los acuerdos de los órganos sociales que señala esta ley.

e) El pago a personas socias, directa o indirectamente, de intereses superiores al límite fijado en esta ley por sus aportaciones sociales.

f) El incumplimiento de las normas de esta ley relativas a la determinación de los resultados del ejercicio y de sus asignaciones, en especial las relativas a dotación del patrimonio irrepartible e imputación de pérdidas.

g) El pago o acreditación de retornos a las personas socias en proporción a sus aportaciones al capital social o con otro criterio distinto al de su participación en las operaciones sociales.

h) La distribución, directa o indirecta, a las personas socias del patrimonio social irrepartible o del haber líquido resultante de la liquidación.

i) La inversión de los recursos del fondo de formación y promoción cooperativa en fines distintos a los permitidos en esta ley.

j) La revalorización de las aportaciones sociales por encima de los límites permitidos en esta ley.

k) La realización, por parte de los miembros de los órganos de administración, en su propio nombre o interés o en el de sus familiares hasta el segundo grado, de operaciones que puedan entrar en colisión con los intereses de la cooperativa, salvo autorización previa y expresa de la asamblea general.

l) La participación de los miembros de los órganos de administración de la cooperativa en la votación o adopción de acuerdos relativos a decisiones de dichos órganos, cuando versen sobre materias o asuntos en las que el administrador o administradora o sus familiares hasta el segundo grado inclusive puedan tener intereses personales, aunque dichos intereses no sean de naturaleza económica.

m) La no disolución de la cooperativa cuando existe causa para ello conforme al artículo 81 de esta ley.

n) La obstaculización de la actividad inspectora, así como la destrucción u ocultamiento de los datos o documentos solicitados por la inspección.

5. Serán consideradas infracciones graves:

a) El incumplimiento de la obligación de inscribir en el Registro de Cooperativas los nombramientos de cargos y los documentos previstos en el artículo 18 de esta ley.

b) El incumplimiento de las normas legales y estatutarias sobre puntual convocatoria de la asamblea general ordinaria, sobre renovación de los cargos sociales, y sobre convocatoria de asamblea general extraordinaria a petición de los socios y socias que señala esta ley, cuando no pueda considerarse leve de conformidad con la letra c) del apartado 6 siguiente.

c) El incumplimiento de la obligación de inclusión, a petición de la minoría de socios y socias que señala esta ley, de temas en el orden del día de una asamblea ya convocada y, de someter a debate y votación las propuestas hechas por dicha minoría.

d) No respetar los derechos de la persona socia establecidos en el artículo 25 de la ley o el de información que establece el artículo 26.

e) El incumplimiento de las normas de esta ley sobre representación en el consejo rector de los socios y socias de trabajo, y sobre participación mínima en el excedente de ejercicio que la ley y los estatutos les reconozcan.

f) El incumplimiento de la obligación estatutaria de revalorizar las aportaciones sociales.

g) El incumplimiento de la obligación de añadir a la denominación social, la expresión «Cooperativa Valenciana», o sus abreviaturas y, en su caso, las menciones de «en constitución» y «en liquidación».

h) La no finalización de las operaciones de liquidación de una cooperativa disuelta en el plazo máximo concedido por la ley para ello, salvo que, antes del vencimiento del plazo, se haya solicitado prórroga para practicarlas o el relevo en el cargo de la persona liquidadora, así como el incumplimiento de las obligaciones impuestas a las personas liquidadoras por el artículo 82.7, cuando no constituyan infracción de mayor gravedad.

6. Serán infracciones leves:

a) El retraso en el cumplimiento de la llevanza de los libros corporativos y de la contabilidad, siempre que sea inferior a tres meses, y se conserven las actas, documentos probatorios y justificantes.

b) El retraso, no superior a tres meses, en la legalización de los libros de la cooperativa.

c) El incumplimiento de las obligaciones estatutarias en cuanto a la puntual reunión de los órganos sociales, en especial del consejo rector, siempre que la convocatoria no se demore más de dos meses.

d) El incumplimiento de la obligación de entregar puntualmente a los socios y socias títulos o libretas que acrediten sus aportaciones sociales, o de envío del extracto anual de anotaciones en cuenta del capital social, cuando el retraso no exceda de tres meses.

Artículo 118. *Sanciones.*

1. A las infracciones muy graves se aplicará sanción de multa entre cinco mil un euros y cincuenta mil euros. Además de la referida multa, se podrá imponer la sanción de descalificación prevista en el artículo 121 de esta ley, y en caso de sanción a los administradores o administradoras, la inhabilitación para desempeñar cargos cooperativos, por plazo máximo de diez años.

Las sanciones establecidas en este número llevarán consigo la accesoria de la prohibición, para la persona o entidad sancionada, de obtener subvenciones u otras ayudas de la Generalitat por el plazo, no superior a cinco años, que se señale en la resolución sancionadora, a contar desde la firmeza en vía administrativa de la resolución sancionadora correspondiente.

2. A las infracciones graves se aplicará sanción de multa de entre quinientos un euros y cinco mil euros.

3. A las infracciones leves se aplicará sanción de amonestación o de multa de entre cien euros y quinientos euros. La sanción consistente en amonestación solo podrá imponerse, por una sola vez, por meros incumplimientos formales cometidos por simple inobservancia, cuando sean corregidos sin mediar previo requerimiento administrativo e irá acompañada del apercibimiento de la imposición, en lo sucesivo, de la correspondiente sanción pecuniaria.

4. En el caso de reincidencia o de comisión de una infracción continuada, la sanción será impuesta en su grado máximo; a estos efectos, se establecerán tres tramos iguales en las sanciones de cuantía divisible.

5. A las infracciones en las que no concurra reincidencia, se les impondrá la sanción en el grado medio, salvo que, a juicio de quien la imponga, sea procedente su imposición en el grado inferior, por concurrir la reparación del daño causado, la reposición de las cosas o intereses a sus legítimos titulares o personas acreedoras o la corrección, en cualquier otro modo, de la situación antijurídica creada por los hechos en que la infracción consista, o derivada de los mismos.

6. En caso de permanencia en la situación de infracción, la resolución sancionadora conminará al cese inmediato de la misma, mediante multas coercitivas de un diez por ciento del importe de la sanción principal, por cada semana que continúe la situación antijurídica merecedora de la sanción, contada a partir del día siguiente a aquel en que la resolución sancionadora alcance firmeza.

7. Los administradores o administradoras podrán ser sancionadas por las infracciones previstas en el artículo anterior cuando resulten responsables de conformidad con el artículo 47.1 de esta ley.

8. La sanción por las infracciones previstas en los apartados *k* y *l* del punto 4 del artículo 117, solo podrá imponerse a los miembros de los órganos de administración que personalmente lleven a cabo la acción descrita en tales apartados, así como a los restantes miembros de dichos órganos que hubieran colaborado con ellos.

Artículo 119. *Prescripción, caducidad y duración del procedimiento.*

1. Las infracciones leves prescribirán al año de la fecha de su comisión, las graves a los dos años y las muy graves a los tres.

2. Todas las sanciones prescribirán en el plazo de tres años, desde su firmeza.

3. Caducará el procedimiento por la paralización del mismo durante un plazo superior a tres meses, atribuible a la falta de actividad administrativa. Se interrumpirá el plazo de caducidad por las causas previstas el artículo 44 y preceptos concordantes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, suspendiéndose el cómputo del plazo por las causas establecidas en dicha norma.

4. El plazo máximo de duración de los procedimientos administrativos para la imposición de las sanciones establecidas por esta ley será el de seis meses.

Artículo 120. *Competencia sancionadora.*

1. Será competente para acordar la iniciación del procedimiento administrativo, para la imposición de las sanciones previstas en esta ley, el director territorial de la consellería competente en materia de cooperativas que corresponda en atención al domicilio de la cooperativa, con independencia del lugar de comisión de los hechos constitutivos de infracción.

2. Corresponderá la imposición de las sanciones por infracciones leves al mismo director o directora territorial que acordó la apertura del procedimiento sancionador; la de las sanciones por infracciones graves corresponderá al titular de la dirección general competente en materia de cooperativas; y las sanciones por infracciones muy graves, así como la descalificación, al conseller o consellera con competencias en materia de cooperativas.

3. Sin perjuicio de los recursos extraordinarios que procedan, las resoluciones sancionadoras dictadas por los directores o directoras territoriales serán recurribles ante el titular de la dirección general, y las dictadas por este ante el conseller o consellera. Las sanciones impuestas por el conseller o consellera solo podrán ser recurridas en reposición, en vía administrativa.

Artículo 121. *Descalificación.*

1. Podrá ser causa de descalificación de una entidad cooperativa:

a) La comisión de infracciones muy graves de especial trascendencia económica o social, así como su reiteración o insistencia continuada.

b) La inactividad de los órganos sociales durante dos años consecutivos.

c) La no realización del objeto o fines sociales durante dos años consecutivos.

En los casos *b* y *c* la administración requerirá a la entidad afectada a fin de que, en un plazo no superior a tres meses, adopte las medidas necesarias para corregir la irregularidad. En caso de ser desatendido este requerimiento, deberá proceder como ordena el apartado siguiente.

2. La resolución administrativa de descalificación estará siempre motivada y exigirá la instrucción de expediente, con audiencia de la entidad afectada e informe de la Confederación de Cooperativas Valencianas, que deberá emitir en el plazo de 20 días. La resolución producirá efectos registrales de oficio. Será revisable en vía contencioso administrativa y si se presenta recurso administrativo o contencioso administrativo contra ella, no será ejecutiva en tanto no sea firme.

La descalificación, una vez firme, implica que la cooperativa debe disolverse o transformarse en el plazo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa.

Transcurrido dicho plazo, la descalificación implicará la disolución forzosa de la cooperativa, seguida de su liquidación según establecen los artículos 81 y 82 de esta ley. Desde ese momento, los administradores o administradoras, directores o directoras y, en su caso, las personas liquidadoras responderán personal y solidariamente entre sí y con la cooperativa de las deudas sociales.

3. La descalificación de una entidad cooperativa será acordada mediante resolución del conseller o consellera competente en materia de cooperativas.

Artículo 122. *Consejo Valenciano del Cooperativismo.*

1. El Consejo Valenciano del Cooperativismo es un órgano de promoción, asesoramiento y planificación de la política y legislación en materia de cooperativas. Su composición se establecerá reglamentariamente, y corresponderá a la Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana la designación de representantes del cooperativismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 107.3 de esta ley. El número de representantes del cooperativismo no será inferior al resto de miembros nombrados por el Consell.

El Consejo Valenciano del Cooperativismo elegirá de entre sus miembros a las personas que hayan de desempeñar la presidencia y la secretaría del Consejo, y funcionará de acuerdo con el reglamento del que se dote a sí mismo.

2. El Consejo Valenciano del Cooperativismo estará integrado orgánicamente en la consellería competente en materia de cooperativas, que le atribuirá los recursos personales y económicos para su funcionamiento.

3. Serán funciones del Consejo Valenciano del Cooperativismo las siguientes:

a) Informar, dictaminar o formular proposiciones sobre cualquier disposición legal que pueda afectar a las entidades cooperativas.

b) Fomentar y potenciar el cooperativismo y las relaciones intercooperativas.

c) Participar en la difusión de los principios cooperativos y velar por su cumplimiento, en particular por la utilización del fondo de formación y promoción cooperativa.

d) Fomentar la educación y formación cooperativa.

e) Colaborar en la ejecución de la política del Consell en relación con el cooperativismo.

f) Intervenir en los conflictos que se planteen en materia cooperativa, a través de la conciliación, el arbitraje o la mediación, en la forma regulada en el artículo siguiente.

g) Redactar y aprobar cada cuatro años el plan de apoyo y fomento del cooperativismo, hacer seguimiento de su grado de cumplimiento y evaluar sus resultados.

Artículo 123. *Conciliación, arbitraje y mediación cooperativos.*

1. En la resolución de los conflictos que se planteen entre entidades cooperativas o entre estas y sus socios y socias o miembros, el Consejo Valenciano del Cooperativismo ejercerá una triple competencia:

a) La conciliación previa, de carácter voluntario, al ejercicio de acciones ante los tribunales. Su regulación, que será la prevista en el reglamento del consejo, incluirá el reconocimiento de que las certificaciones de avenencia son título suficiente para obtener la ejecución de lo acordado.

b) El arbitraje de derecho o de equidad. El Consejo Valenciano del Cooperativismo, a través de los letrados o las letradas o las personas expertas que designe, podrá emitir laudos arbitrales, con efectos de sentencia judicial obligatoria para las partes y ejecutoria para los tribunales.

Será preciso que las partes en conflicto se hayan obligado previamente mediante convenio arbitral, en virtud de cláusula inserta en los estatutos sociales de las cooperativas o fuera de estos.

Si el compromiso es de arbitraje de derecho, el laudo será emitido y firmado por una o tres personas licenciadas en derecho, miembros del Consejo o de la Corte de Arbitraje Cooperativo nombradas por este consejo entre personas licenciadas en derecho expertas en cooperativas.

Si el compromiso es de arbitraje de equidad, podrán emitir y firmar el laudo en nombre del consejo, cualesquiera personas, aunque no sean juristas, bien miembros de este, bien terceras personas designadas por el consejo.

El procedimiento y recursos, en ambos casos, serán los regulados en la legislación estatal sobre arbitraje de derecho privado.

c) La mediación entre las partes para la resolución de conflictos.

El Consejo Valenciano del Cooperativismo actuará como institución de mediación, con sujeción a la legislación común en la materia, cuya competencia desarrollará reglamentariamente de forma diferenciada de la conciliación y el arbitraje.

2. La presentación ante el Consejo Valenciano del Cooperativismo de la reclamación previa de conciliación, de la solicitud de inicio de la mediación, o de la demanda de arbitraje, interrumpirá la prescripción y suspenderá la caducidad de las acciones, de acuerdo con la legislación estatal.

3. Mediante ley se establecerán las tasas que deberán satisfacer las partes en conciliación, arbitraje o mediación. Será sujeto pasivo de las tasas la persona reclamante, salvo que en el laudo de conciliación, arbitraje o mediación se impongan las tasas resultantes de otro modo.

Disposición adicional primera. *Principios Cooperativos.*

Caso de modificación de los principios cooperativos por la Alianza Cooperativa Internacional posterior a la promulgación de esta ley, el nuevo texto se aplicará con preferencia a la recepción que de los mismos se hace en el artículo 3 de esta ley, a los efectos de su interpretación como principios generales informadores de la misma.

Disposición adicional segunda. *Certificaciones negativas de denominación social.*

La exigencia de acreditación documental de la inexistencia de denominación idéntica a la de otra cooperativa preexistente sometida a otra ley autonómica de cooperativas vigente en España, así como la referida a una sociedad mercantil preexistente, previstas en el artículo 5.5 de esta ley, no será exigible hasta que se establezcan los procedimientos necesarios para que se produzca la armonización de los diferentes registros en esta materia y se dicten las normas que garanticen la reciprocidad respecto a la inexistencia de denominación social coincidente. Hasta entonces, a las cooperativas valencianas solo se les exigirá la acreditación de certificación negativa de denominación social expedida por los registros de cooperativas estatal y de la Comunitat Valenciana.

Disposición adicional tercera. *Reglamento del Registro de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.*

El Consell aprobará, en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el Reglamento del registro de cooperativas de la Comunitat Valenciana, el cual deberá incluir los procedimientos para la presentación y tramitación de documentos por medios telemáticos, así como para posibilitar la consulta de los asientos registrales por los notarios, en ejercicio de su función pública y en los términos que se establezcan en el correspondiente convenio, sin perjuicio de lo cual, desde el momento de aprobación de la presente ley, será obligatoria la presentación de copias autorizadas de las escrituras públicas en soporte electrónico, o su código seguro de verificación, a través del trámite habilitado al efecto en la sede electrónica competente.

Disposición adicional cuarta. *Ayudas e incentivos.*

A los efectos de las ayudas e incentivos establecidos por la Generalitat, las cooperativas valencianas y sus socios y socias trabajadoras o de trabajo podrán ser equiparados, a su elección, a las personas empresarias y trabajadoras por cuenta ajena.

Disposición adicional quinta. *Obligaciones estadísticas.*

1. Las cooperativas valencianas vendrán obligadas a proporcionar a la consellería competente en materia de cooperativas, anualmente y mediante la remisión de los correspondientes formularios debidamente cumplimentados, los siguientes datos estadísticos:

a) Sector de actividad económica.
b) Número de personas socias, en la fecha de cierre del ejercicio económico, distinguiendo su clase, sexo y tramos de edad. Se incluirá, asimismo, la distribución por sexos en la composición de los órganos de representación y gestión.
c) Número de personas trabajadoras asalariadas, diferenciando por sexos y distinguiendo entre indefinidos y temporales, y número de horas trabajadas por los mismos en el ejercicio económico.
d) Cifra del capital social al finalizar el ejercicio, con separación del obligatorio y el voluntario.
e) Volumen de negocios en el ejercicio, con expresión del porcentaje que corresponda a comercio exterior.
f) Cifras de inversión en el ejercicio.
g) Volumen de operaciones con otras entidades cooperativas.
h) Volumen de operaciones con terceras personas no socias especificando, en su caso, el de las diferentes secciones constituidas en el seno de la cooperativa.
i) Importe de la dotación al fondo de formación y promoción cooperativa.

2. Anualmente, la consellería competente en materia de cooperativas facilitará a la Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana y publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, debidamente consolidados, los datos estadísticos recabados de acuerdo con el procedimiento establecido en el apartado anterior.

3. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta disposición y sus normas de desarrollo será sancionado, como infracción administrativa de carácter leve, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 117 y siguientes de esta ley.

Disposición adicional sexta. *Legalización de libros y depósito de cuentas anuales.*

Se entenderá cumplida la obligación de las cooperativas que vengan obligadas a legalizar sus libros sociales y contables y a depositar las cuentas anuales, tanto en el Registro de Cooperativas como en el Registro Mercantil, con la presentación en este último, y tendrá efectos de haber sido depositado en el Registro de Cooperativas siempre y cuando la cooperativa o el Registro Mercantil hubieren notificado a la oficina del Registro de Cooperativas competente la diligencia de legalización y de depósito, y haber remitido una copia de las cuentas anuales depositadas, con el fin de evitar el cierre de su hoja registral. En todo caso, la Generalitat podrá suscribir Convenios con el Registro Mercantil, con el fin de que puedan colaborar en la legalización de libros y en el depósito de cuentas, en el cual deberá preverse, con carácter mínimo, la necesidad de que el Registro de Cooperativas tome conocimiento inmediato del hecho de haber sido depositadas las cuentas anuales, se le facilite una copia de las mismas y de la relación de los libros que se hayan legalizado.

Disposición adicional séptima. *Transformación de asociaciones en cooperativas.*

Las asociaciones inscritas en el Registro de Asociaciones de la Comunitat Valenciana podrán transformarse en cooperativas regidas por la presente ley, siempre que compartan los fines, valores y principios propios de las cooperativas y no exista un precepto legal que lo prohíba expresamente. Las asociaciones inscritas en el Registro estatal de Asociaciones podrán transformarse en cooperativas regidas por la presente Ley siempre y cuando, además, su actividad se realice mayoritariamente en el territorio de la Comunitat Valenciana conforme al artículo 1 de esta ley.

La transformación de una asociación en cooperativa se regirá, en lo referente a los requisitos y efectos de la transformación, por la legislación que sea aplicable a aquella. A falta de regulación de la transformación en la legislación de asociaciones, se aplicarán las normas de la disolución, en relación con las causas y la adopción del acuerdo por su asamblea general.

La disolución de la asociación no abrirá el período de liquidación, sino que el patrimonio íntegro de la asociación se transmitirá en bloque, en los términos previstos en los estatutos, a una cooperativa de nueva creación, con similar objeto social. La transformación no afectará a la personalidad jurídica de la asociación transformada.

Las reservas y fondos de la asociación constituidos con anterioridad a la transformación no podrán ser distribuidos directa o indirectamente a los socios, ni incorporados a capital. Asimismo, las autorizaciones, ayudas y ventajas, directas o indirectas, a que tuviera derecho la asociación, seguirán en favor de la cooperativa siempre que el objeto de la cooperativa y sus normas de organización y funcionamiento se ajusten a las condiciones requeridas a los beneficiarios de aquellas. Asimismo, la cooperativa sucederá a la asociación en sus relaciones con sus asociados, y en los acuerdos adoptados en materia de aportación, aunque el asociado decida separarse de la asociación.

El acuerdo de transformación se elevará a escritura pública y se presentará para su inscripción, acompañado del balance de situación de la asociación cerrado el día anterior al del acuerdo de transformación y verificado, en su caso, por los auditores de cuentas, en el Registro de Cooperativas y, en cuantas oficinas o registros resulten pertinentes de conformidad con el régimen aplicable a la asociación.

Disposición adicional octava. *Protección de datos de carácter personal.*

1. El tratamiento de datos personales que se realice en cumplimiento de esta norma se ajustará al que se dispone en el régimen jurídico europeo y estatal en materia de protección de datos de carácter personal.

2. Los datos personales que las personas proporcionan a la Administración en el ejercicio de los derechos garantizados en esta norma serán utilizadas con las finalidades y los límites previstos.

3. El registro regulado en el capítulo III de esta norma es un registro administrativo que contendrá datos de carácter personal y, en consecuencia, le resulta de aplicación el régimen de protección de datos personales. En particular, tendrán que tenerse en cuenta las garantías y medidas de seguridad necesarias para garantizar los derechos y libertades de las personas afectadas, así como respetarse los principios en materia de protección de datos, especialmente el principio de minimización de datos, que determina que los datos tienen que ser adecuadas, pertinentes y limitadas al necesario en relación con los fines para los cuales son tratadas.

4. En el caso del Consejo Valenciano de Cooperativismo regulado en esta norma, los datos de las personas que lo integran serán tratadas en conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente en materia de protección de datos, cumpliendo con los principios relativos al tratamiento y con el deber de informar a las personas interesadas. Así mismo, las personas que forman parte del órgano tendrán el deber de confidencialidad de la información que conozcan en el desarrollo de sus funciones.

Disposición transitoria primera. *Operaciones con terceras personas no socias de las cooperativas de viviendas y las de despachos y locales.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 91, las cooperativas de viviendas podrán, aunque sus estatutos no lo prevean, enajenar o arrendar a terceras personas no socias las viviendas de su propiedad cuya construcción se hubiese iniciado con anterioridad al 30 de abril de 2011. En este supuesto, la enajenación o arrendamiento, y sus condiciones generales, deberán haber sido acordadas previamente por la asamblea general de la cooperativa o de la correspondiente sección, que decidirá también el destino del importe recibido. Estas operaciones con terceras personas no socias podrán alcanzar como límite máximo el cincuenta por ciento de las realizadas con las personas socias.

Disposición transitoria segunda. *Uniones y Federaciones.*

Las federaciones y uniones que, en el momento de la entrada en vigor de la Ley 4/2014, de 11 de julio, de modificación de la Ley 8/2003, de 24 de marzo, de la Generalitat, de Cooperativas de la Comunitat Valenciana, figurasen inscritas en el Registro de Cooperativas podrán seguir utilizando su denominación y mantener su régimen jurídico. No obstante, cualquier modificación de sus estatutos sociales deberá acomodarse a lo dispuesto en este Texto Refundido.

Disposición transitoria tercera. *Oficina registral única y oficinas territoriales del Registro de cooperativas de la Comunitat Valenciana.*

Hasta la fecha de entrada en vigor del reglamento a que se refiere la disposición adicional tercera, la oficina central del Registro seguirá teniendo de forma exclusiva las siguientes funciones:

a) Coordinar la actuación de todas las oficinas del Registro de Cooperativas y dictar, a tal efecto, las instrucciones pertinentes para lograr la efectiva coordinación de las mismas.

b) Planificar la unificación y asunción de las funciones de las diferentes oficinas registrales, así como aquellas correspondientes a las encomiendas de gestión o acuerdos de colaboración con otros organismos colaboradores.

c) De forma exclusiva, para las cooperativas de seguros, las de crédito y aquellas otras que cuenten con sección de crédito, así como para las uniones y federaciones de cooperativas y la confederación, todas las funciones a que se refiere el artículo 14.

§ 33

Ley 1/2013, de 21 de mayo, de Medidas de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat. [Inclusión parcial]

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 7030, de 23 de mayo de 2013
«BOE» núm. 136, de 7 de junio de 2013
Última modificación: 9 de junio de 2025
Referencia: BOE-A-2013-6047

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente Ley.

PREÁMBULO

Desde los inicios de la VIII Legislatura, el Consell se fijó como compromiso prioritario la ordenación y reestructuración del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat; por ello, en junio de 2011, se creó la Secretaría Autonómica del Sector Público Empresarial, en la Conselleria de Economía, Industria y Comercio, con competencias en materia de planificación, reestructuración, coordinación, control y evaluación del sector público empresarial de la Generalitat.

Desde entonces, se han adoptado y promovido medidas encaminadas a la reestructuración, ordenación y racionalización del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat con el triple objetivo estratégico: de generar un sector público viable y sostenible financieramente, de unificar y centralizar el control económico-financiero de los entes que conforman dicho sector y de contribuir al esfuerzo de consolidación fiscal.

Con la aprobación del Decreto ley 1/2011, de 30 de septiembre, del Consell, de Medidas Urgentes de Régimen Económico-financiero del Sector Público Empresarial y Fundacional (en adelante, Decreto ley 1/2011), se establecieron las bases y se determinaron las directrices y estrategias de gestión para conseguir un sector público empresarial y fundacional de la Generalitat saneado, austero, eficaz, eficiente y orientado a las necesidades de la sociedad valenciana y al cumplimiento de los objetivos del Consell en sus distintos ámbitos de actuación.

En ejecución de dicho decreto ley, entre otras medidas, se aprobó el acuerdo de asunción de titularidad de parte de la deuda financiera de entes del sector público empresarial y fundacional; se limitó y homogeneizó el régimen retributivo del personal directivo de los entes de dicho sector; se requirieron la elaboración de planes de saneamiento a diferentes entes; y se ha implantado un sistema de control trimestral del gasto público de las empresas públicas.

La Ley 9/2011, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (en adelante, Ley 9/2011), creó la Corporación Pública Empresarial Valenciana (CPEV), como una entidad de derecho público que, de forma unitaria, desarrolla funciones centralizadas de control y supervisión económico-financieros de todos los entes del sector público empresarial, bien sean entidades de derecho público, o bien sean sociedades mercantiles públicas de las recogidas en el artículo 121 de la Ley 9/2011 y con las condiciones establecidas en el capítulo XXXV de ésta.

La estructura y funciones de la corporación se concretan en el Decreto 83/2012, de 1 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de la Corporación Pública Empresarial Valenciana y se desarrolló el Decreto ley 1/2011, de 30 de septiembre, del Consell, de medidas Urgentes de Régimen Económico-financiero del Sector Público Empresarial y Fundacional.

A estas medidas de ordenación se suman otras medidas de austeridad y ajuste, como son la reducción del gasto de los entes del sector público empresarial aplicados en la Ley 10/2011, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2012, así como los generados por la aplicación del Decreto ley 1/2012, de 5 de enero, del Consell, de medidas urgentes para la reducción del déficit en la Comunitat Valenciana.

Al inicio de la presente legislatura, el ámbito del sector público empresarial y fundacional a reestructurar, sin incluir a los entes del Grupo Radiotelevisión Valenciana y la Agència Valenciana de Turisme, estaba compuesto por un total de 76 entes, con el siguiente desglose: 20 entidades de derecho público, 11 sociedades con participación mayoritaria y directa de la Generalitat, 7 sociedades con participación mayoritaria e indirecta de la Generalitat, 8 sociedades con participación minoritaria directa de la Generalitat y 30 fundaciones del sector público.

Uno de los factores a tener en cuenta en la reestructuración es el elevado grado de heterogeneidad que caracteriza a los entes que conforman el sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, tanto por su naturaleza jurídica o por la diversidad de sus funciones, como por el grado de orientación al mercado de sus actividades, aspectos estos que condicionan cauces diferentes en el proceso de reestructuración.

Así, en relación con los entes del sector público, hay que distinguir las entidades de derecho público, que son entes con personalidad jurídica de naturaleza pública, de las sociedades mercantiles públicas y de las fundaciones del sector público, que son entes con personalidad jurídica de naturaleza privada, lo que comporta que su extinción o la realización de modificaciones estructurales presente unos requerimientos diferentes según el caso.

En la reestructuración de dicho sector público, entendido como proceso, el Consell ha ido adoptando una serie de medidas concretas, centradas, en un primer momento, en la autorización de extinciones y fusiones de fundaciones y de sociedades públicas de la Generalitat, fundamentalmente con la aprobación de los acuerdos del Consell de 2 de diciembre de 2011 y de 3 de agosto de 2012.

Con una perspectiva más global, el pasado mes de mayo, el Consell anunció la nueva configuración del sector público empresarial y fundacional, que engloba una serie de medidas estructurales para coadyuvar, mediante un sector público más reducido tanto en número de entes como en dimensión, a la contención del gasto público y a la consecución de la estabilidad presupuestaria que, de conformidad con el artículo 135.1 de la Constitución Española, es un principio de obligado cumplimiento para las administraciones públicas. En este sentido, hay que señalar que lograr un sector público más reducido implica también la necesidad de reorganizar y redimensionar medios materiales y humanos, aplicando las medidas necesarias para la sostenibilidad del mismo sobre la base del nuevo horizonte presupuestario y teniendo en cuenta, además, como referencia para todo ello, el criterio global organizativo o técnico que el proceso de reestructuración implica.

Los entes que configuran el nuevo sector público empresarial y fundacional se agrupan en las seis áreas funcionales de planificación y ejecución de las políticas públicas que se ha considerado esencial mantener para impulsar el desarrollo social y económico de la Comunitat Valenciana: cultura, arte y ocio; movilidad y transporte; medio ambiente y gestión de residuos; sanidad y bienestar social; innovación, competitividad e investigación; promoción, construcción y gestión de infraestructuras.

En estas seis áreas se ha pretendido agrupar entes que pertenecen funcionalmente a un mismo sector, con coincidencias en su objeto social y fines y que, por tanto, presentan sinergias derivadas, entre otros motivos, de unificar las directrices estratégicas, fijar un marco normativo de actuación común, desplegar un catálogo de servicios o de actividades de naturaleza similar, utilizar criterios semejantes de gestión y contar con estructuras organizativas y de personal de similares características.

Con esta nueva configuración, se hizo necesario redefinir el ámbito sobre el que la Corporación ejerce sus funciones y las acciones y participaciones sociales que se incorporarán a la misma.

En definitiva, el Plan estratégico de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional que con el Decreto ley 7/2012, de 19 de octubre del Consell, de medidas de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat (en adelante Decreto ley 7/2012) se culmina y se aprueba, y las medidas estructurales que implica son necesarias para el cumplimiento de los estrictos objetivos de consolidación fiscal y déficit público definidos en el marco del Plan Económico Financiero de Reequilibrio de la Generalitat (2012-2014), que requieren adoptar las medidas de reducción del gasto previstas en el mismo, para cumplir con los principios rectores de actuación económico-financiera de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera en el funcionamiento del sector público.

La complicada situación económica aconsejaron la máxima celeridad para poner en marcha la nueva configuración del sector público empresarial y fundacional, a cuya ejecución la Generalitat se había comprometido en el Consejo de Política Fiscal y Financiera. De todo ello derivó la extraordinaria y urgente necesidad de su aprobación como Decreto ley, puesto que era imprescindible disponer del soporte jurídico esencial y fundamental para poner en marcha el proceso de reestructuración comprometido. El Decreto ley 7/2012, fue convalidado por el Pleno de Les Corts, en la sesión de 14 de noviembre de 2012, acordándose asimismo, su tramitación como proyecto de ley.

La presente ley que trae causa del citado Decreto ley 7/2012, cuenta con 32 artículos y se estructura en dos títulos. El título I, relativo a las disposiciones aplicables a todos los entes que conforman el sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, se estructura a su vez en un único capítulo que desarrolla el objeto, el ámbito de aplicación, y el régimen de dependencia funcional y de adscripción, así como los principios y directrices generales sobre operaciones de reestructuración y redimensionamiento de plantillas de personal.

El título II se adentra ya en la regulación de las medidas de reestructuración del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, y se estructura en ocho capítulos en los que se establecen medidas en orden a conseguir una reducción sustancial del número de entes y una racionalización y mejora en su gestión. Los seis primeros capítulos son coincidentes con los ámbitos funcionales de la reestructuración, el VII es el relativo a la Corporación Pública Empresarial Valenciana y el VIII, y último, se destina a las operaciones de enajenación y desinversión en determinadas sociedades mercantiles.

Este título es el soporte jurídico de las distintas operaciones de reestructuración previstas, todo ello sin perjuicio de que, cuando sea necesario para su plena efectividad, sean objeto de desarrollo reglamentario o autorización posterior.

En relación con el contenido del título II, hay que indicar que los entes del sector público empresarial y fundacional no mencionados expresamente en dicho título, ni en las disposiciones adicionales de esta norma (como son las fundaciones del sector público no afectadas por los acuerdos del Consell de 2 de diciembre de 2011 y 3 de agosto de 2012, la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunitat Valenciana o el Instituto Valenciano de Finanzas), no ven alterada su personalidad y naturaleza jurídica, sin perjuicio de que les sean de aplicación las previsiones sobre gestión económico-financiera, redimensionamiento y adaptación de condiciones laborales previstas en la normativa vigente y en la presente norma.

Por último, se recogen una serie de disposiciones adicionales. Las seis primeras se ocupan de aspectos fundamentales en toda reestructuración como es el redimensionamiento de plantillas, y la regulación de los regímenes de adscripción e integración del personal y de rendición de cuentas. Las dos disposiciones siguientes se ocupan de entes concretos que,

por sus particularidades o especificidad, no se incluyen en el texto articulado de la ley. Las restantes disposiciones tratan sobre temas diversos ligados a la reestructuración o al funcionamiento de los entes que conforman la nueva configuración del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, tales como la composición de los órganos de gobierno colegiados de entidades de derecho público, la figura del auditor interno, los sistemas de información o las propiedades incorporales.

Asimismo, cabe destacar el régimen transitorio de efectividad de la norma, que resulta imprescindible en una disposición de estas características en las que se abordan procesos jurídicamente complejos, regulando, así mismo, las personas responsables de integración y constituyendo equipos de trabajo como piezas esenciales para llevar a la práctica las distintas operaciones de reestructuración.

Por otra parte, se procede a derogar expresamente la normativa de determinadas entidades de derecho público, enumeradas en la disposición derogatoria única.

Finalmente, a través de las oportunas disposiciones finales se modifica el artículo 52 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, para prever la posibilidad de aplicar las cesiones globales de activo y pasivo como mecanismos de sucesión universal que implican extinción de filiales sin liquidación de una mercantil cuando su matriz es una entidad de derecho público; el artículo 3 de la Ley 5/2006, de 25 de mayo, de la Generalitat, de creación de la Agència Valenciana d'Avaluació i Prospectiva, para ampliar sus funciones en materia de evaluación y acreditación de la calidad; la Ley 9/1986, de 30 de diciembre, de la Generalitat, por la que se crean los entes de derecho público Instituto Valenciano de Artes Escénicas, Cinematografía y Música y el Instituto Valenciano de Arte Moderno; y el primer párrafo del artículo primero del Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital, para evitar que con el mismo se penalice a los entes que gestionan de forma eficiente. Además, se prevé la necesidad de adecuar la normativa existente reguladora de entidades de derecho público a la nueva configuración del sector público. También se especifica el rango de las disposiciones que se han incluido en la presente ley a los efectos de evitar atribuciones de rango no deseadas, y, por último, se habilitan a los órganos que se determinan para realizar las actuaciones necesarias para el mejor desarrollo y ejecución de la presente norma.

TÍTULO I

Disposiciones preliminares

CAPÍTULO ÚNICO

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Esta ley tiene por objeto establecer las medidas de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, disponiendo las actuaciones a realizar sobre las distintas personas jurídicas integrantes del mismo, y fijando el marco de referencia para su desarrollo.

2. La presente norma constituye el soporte jurídico para las modificaciones estatutarias y, en su caso, para las modificaciones reglamentarias de los entes, en particular, los cambios de denominación, la modificación de fines y la asunción de funciones, así como las actuaciones de incorporación de acciones y participaciones sociales, y las integraciones, fusiones, cesiones globales de activo y pasivo simples o plurales, extinciones y demás medidas que se indican sobre las sociedades mercantiles, entidades de derecho público y fundaciones del sector público de la Generalitat incluidas en su ámbito de aplicación. Todo ello sin perjuicio de que dichas medidas sean objeto de desarrollo reglamentario o autorización de conformidad con la normativa vigente, cuando sea necesario para su efectividad.

3. Los órganos de gobierno de las entidades de derecho público, de las sociedades mercantiles y de las fundaciones del sector público, afectadas por la presente ley, realizarán

todas las actuaciones que sean legalmente necesarias y convenientes para la ejecución y plena eficacia de las medidas previstas en el mismo en los plazos fijados.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente ley será de aplicación a las entidades de derecho público, las sociedades y las fundaciones del sector público de la Generalitat enumeradas en su anexo.

Artículo 3. *Dependencia y adscripción.*

Los entes del sector público empresarial y fundacional pueden depender funcionalmente de una o varias consellerías, sin perjuicio de su adscripción a la conselleria que, por razón de la materia, sea competente en su actividad principal ordinaria.

Artículo 4. *Principios generales.*

Todos los entes del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat sujetarán su actuación a los principios de legalidad, estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, transparencia, austeridad, eficacia, eficiencia, economía y servicio al interés general, adoptando las medidas que sean precisas para su consecución.

Artículo 5. *Directrices generales sobre operaciones de reestructuración.*

1. Las modificaciones estatutarias de los entes y, en su caso, las modificaciones reglamentarias de los mismos, en particular, los cambios de denominación, la modificación de fines y la asunción de funciones, así como la transferencia y reordenación de acciones y participaciones sociales, las integraciones, fusiones, las cesiones globales de activo y pasivo y cualesquiera otras actuaciones de reestructuración sin liquidación de entes del sector público que se realicen en aplicación de la presente norma no podrán ser entendidas como causa de modificación o resolución de las relaciones jurídicas con terceros que mantengan dichos entes.

2. Los acuerdos del Consell de incorporación de acciones y participaciones sociales y de autorización de actuaciones que se aprueben en cumplimiento de lo previsto en la presente norma serán título suficiente a los efectos de cualquier actuación administrativa, societaria y contable que sea preciso realizar en su ejecución y para acreditar los cambios de titularidad de dichas acciones y participaciones sociales.

3. Todas las operaciones societarias, cambios de titularidad y actos derivados de la reestructuración y reordenación interna de los entes del sector público de la Generalitat que se realicen en ejecución de la presente norma, gozarán de los mismos beneficios fiscales establecidos para las operaciones de reestructuración empresarial en el ámbito del Estado. Serán de aplicación, entre otros, los previstos en el artículo 168.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

4. Del mismo modo, gozarán del mismo porcentaje de reducción, fijado por la normativa estatal, sobre los aranceles de los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles que intervengan en los actos derivados de su ejecución.

5. Las medidas de carácter laboral, como el redimensionamiento de plantillas y adaptación de condiciones laborales, que se adopten en ejecución de las operaciones de reestructuración y racionalización de los entes del sector público empresarial y fundacional y que resulten necesarias para la consecución de los objetivos de consolidación fiscal y déficit público y para garantizar la viabilidad y sostenibilidad de los entes surgidos de dichas operaciones, se deberán motivar por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, en los términos de los artículos 39, 40, 41, 51, 52.c y 82.3 y de la disposiciones adicionales vigésima y vigésima primera del texto refundido del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real decreto legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

TÍTULO II

Medidas de reestructuración y racionalización

CAPÍTULO I

Medidas en el ámbito de la cultura, arte y ocio

[. . .]

CAPÍTULO II

Medidas en el ámbito de la movilidad y transporte

[. . .]

CAPÍTULO III

Medidas en el ámbito de medio ambiente y gestión de residuos

[. . .]

CAPÍTULO IV

Medidas en el ámbito de sanidad y bienestar social

[. . .]

CAPÍTULO V

Medidas en el ámbito de la innovación, competitividad e investigación

[. . .]

Artículo 24. *Agencia Valenciana de la Energía (AVEN).*

1. Queda suprimida la Agencia Valenciana de la Energía, entidad de derecho público creada por la Ley 8/2001, de 26 de noviembre, de la Generalitat, de Creación de la Agencia Valenciana de la Energía, de conformidad con lo previsto en el Decreto ley 7/2012.

2. Las funciones que el ordenamiento jurídico atribuye a la Agencia Valenciana de la Energía serán asumidas por el Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial, quien se subrogará en la posición de la Agencia en todos los derechos y obligaciones que les correspondan y en todos sus procedimientos y relaciones jurídicas.

3. El cambio en la titularidad de los derechos y obligaciones a que se refiere el apartado anterior no podrá ser entendido como causa de modificación o de resolución de las relaciones jurídicas que mantenga la entidad.

4. Toda mención a la Agencia Valenciana de la Energía, que figure en el ordenamiento jurídico, planes y programas deberá entenderse realizada al Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial.

5. Los bienes y derechos integrantes del patrimonio de la Agencia Valenciana de la Energía, así como los de la Generalitat que tuviesen adscritos, se incorporarán, con la misma condición que tenían, al Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial, sin necesidad de declaración expresa.

[. . .]

CAPÍTULO VI

Medidas en el ámbito de la promoción, construcción y gestión de infraestructuras

[. . .]

Artículo 27. *Instituto Valenciano de Vivienda, SA (IVVSA).*

1. Se incorporarán la totalidad de las acciones de titularidad de la Generalitat y representativas del 100 por cien del capital social de la mercantil Instituto Valenciano de Vivienda, SA, a favor de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional duodécima de la Ley 14/2003, de 3 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, y en los términos y plazos previstos en la disposición transitoria primera, apartado 3, de la presente norma.

2. Incorporadas las acciones, se procederá de forma inmediata a la extinción de la mercantil Instituto Valenciano de Vivienda, SA, mediante la cesión global de su activo y pasivo a favor de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 81.2 y 89.2 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, y en la disposición final primera de esta norma, sin practicarse la liquidación.

3. Efectuada la extinción de la mercantil Instituto Valenciano de Vivienda, SA, toda mención a la misma que figure en el ordenamiento jurídico, planes y programas deberá entenderse realizada a la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat.

[. . .]

CAPÍTULO VII

Corporación pública empresarial valenciana

Artículo 30. *Incorporación de acciones y participaciones sociales a la Corporación Pública Empresarial Valenciana (CPEV). Ámbito funcional.*

(Derogado)

Artículo 31. *Sociedad Proyectos Temáticos de la Comunitat Valenciana, SA (SPTCV).*

(Derogado)

CAPÍTULO VIII

Actuaciones de desinversión

Artículo 32. *Mandatos de enajenación y desinversión.*

Se procederá a la enajenación de las acciones y participaciones sociales de las siguientes sociedades mercantiles:

1. Tecnología e Ingeniería de Sistemas y Servicios Avanzados de Telecomunicaciones, SA (TISSAT).

2. Reciclados y Compostaje Piedra Negra, SA.

Disposición adicional primera. *Redimensionamiento de plantillas y adaptación de condiciones laborales.*

1. A partir de la entrada en vigor del Decreto ley 7/2012, todos los entes del sector público empresarial y fundacional deben redimensionar sus plantillas de personal y adaptar sus condiciones laborales, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.5 del citado decreto ley, adaptándolas a la actual situación económica financiera bajo los criterios de eficacia, eficiencia y mantenimiento de los servicios públicos esenciales.

2. Cuando la persona cuyo contrato se extinga como consecuencia de las actuaciones de redimensionamiento ostente la condición de funcionario de carrera de la administración de la Generalitat o de cualquier otra administración pública, o sea empleado de una entidad integrante del sector público estatal, autonómico o local con reserva de puesto de trabajo, el reingreso en la administración o entidad de origen será incompatible con la percepción de cualquier tipo de indemnización o prestación pública consecuencia de la extinción de su contrato, sin perjuicio de las previsiones que puedan existir en esta materia en la normativa

estatal de carácter básico. En el supuesto de solicitar el reingreso, se deberá devolver la indemnización o prestación pública percibida.

Disposición adicional segunda. *Criterios y procedimiento para la adscripción del personal funcionario y del personal laboral de la administración de la Generalitat.*

1. El personal funcionario, de carrera o interino, que a la entrada en vigor del Decreto ley 7/2012 preste sus servicios, como funcionario, en las entidades de derecho público de la Generalitat que resulten extinguidas en virtud del mismo, y cuyas funciones no pasen a ser desempeñadas por otras entidades de derecho público, se adscribirá con idéntica condición en la administración de la Generalitat.

2. El personal funcionario, de carrera o interino, que a la entrada en vigor del Decreto ley 7/2012 preste sus servicios, como funcionario, en las entidades de derecho público de la Generalitat cuyas funciones pasen a ser desempeñadas por otras entidades de derecho público, pasarán a prestar sus servicios con idéntica condición en dichas entidades de derecho público.

3. Lo previsto en los apartados anteriores resultará asimismo de aplicación en los mismos términos al personal laboral de la administración de la Generalitat gestionado por la dirección geneneral competente en materia de función pública, que preste sus servicios como tal en entes del sector público.

4. La conselleria competente en materia de función pública adoptará las medidas necesarias para la adscripción de dichos puestos de naturaleza funcionarial y de naturaleza laboral en las respectivas relaciones de puestos de trabajo, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

Disposición adicional tercera. *Criterios y procedimiento para la integración del personal laboral propio de los entes.*

1. Una vez efectuados, en su caso, los procedimientos de redimensionamiento de plantillas y adaptación de condiciones laborales previstos en la disposición adicional primera del Decreto ley 7/2012 y de la presente norma, el personal laboral que preste sus servicios en los entes del sector público de la Generalitat que resultan extinguidos, pasará a integrarse en los entes de dicho sector que asuman el ejercicio de sus funciones, de acuerdo con los criterios y el procedimiento que se establecen en la presente disposición.

2. El personal laboral fijo que ostentase la condición de empleado público al servicio de una entidad de derecho público, por haber superado los correspondientes procesos selectivos en los términos previstos en la legislación básica estatal y en la normativa de función pública valenciana, o por haber sido previamente integrado en la misma con tal carácter, mantendrá dicha condición en la entidad en la que se integre.

3. El personal laboral fijo o indefinido de cualquier de los entes del sector público que resultan extinguidos quedará integrado con esa misma condición en el ente que asuma sus funciones.

4. El personal laboral temporal de cualquiera de los entes del sector público que resultan extinguidos quedará integrado con esa misma condición en el ente que asuma sus funciones, y podrán prorrogarse los contratos temporales por el máximo tiempo que autoriza la legislación laboral aplicable, teniendo en cuenta los periodos de suspensión de plazos previstos en la normativa laboral estatal.

Disposición adicional cuarta. *Efectos generales de la integración del personal laboral.*

1. Una vez efectuados, en su caso, los procedimientos de redimensionamiento de plantillas y adaptación de condiciones laborales, la integración del personal laboral de los entes del sector público de la Generalitat que se extinguen, por ejecución del Decreto ley 7/2012 y de la presente norma, en los entes de dicho sector que asuman sus funciones implicará la novación de la relación contractual, sin necesidad de proceder a su extinción y sin que genere derecho a indemnización alguna.

2. Esta incorporación o integración del personal laboral de los entes del sector público de la Generalitat que se extinguen, por ejecución de esta ley, en los entes de este sector que asuman sus funciones, se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del texto

refundido del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real decreto legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

3. En el supuesto de que tras la efectiva puesta en funcionamiento de los distintos entes resultantes de las operaciones de restructuración previstas en el título II del Decreto ley 7/2012 y de la presente norma existiese una disparidad de condiciones laborales de su personal, derivada de la coexistencia de diversos convenios colectivos o de cualquier otro tipo de situación personal o colectiva, se deberá proceder por los procedimientos legales del artículo 39, 40, 41 y 82.3 del texto refundido del Estatuto de los Trabajadores, así como, en su caso, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente norma, a negociar en cada ente matriz un nuevo convenio colectivo aplicable a todas las relaciones laborales de su personal. Todo ello sin perjuicio de la fijación por las consellerias competentes de criterios comunes a tener en cuenta en dicha negociación y de las autorizaciones que según la normativa vigente sean exigibles y de acuerdo con lo que se prevea en las correspondientes leyes de presupuestos.

Disposición adicional quinta. *Regularización de las situaciones derivadas de las operaciones de reestructuración.*

(Suprimida)

Disposición adicional sexta. *Rendición de cuentas y presupuestación.*

1. Las cuentas anuales de los entes del sector público empresarial cuya supresión o extinción se prevé en el Decreto ley 7/2012 y de la presente norma, correspondientes al cierre del ejercicio, deberán ser aprobadas bien por el órgano de gobierno competente de la entidad en la que se integran, bien por la persona titular de la Conselleria que asuma sus funciones. Dichas cuentas serán auditadas antes de su aprobación y se incluirán en la Cuenta General de la Generalitat.

2. Las entidades de derecho público, incluidas las entidades públicas empresariales a las que se refiere el artículo 155 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones están obligados a formular las cuentas anuales en el plazo máximo de tres meses a contar desde el cierre del ejercicio y deberán aprobar, en su caso, las cuentas anuales en los seis meses siguientes al cierre del ejercicio, una vez remitido, si procede, el correspondiente informe de auditoría, a las personas que ostenten la presidencia de las diferentes entidades que cuenten con consejo de administración u otro órgano de dirección colegiado similar o con comité de auditoría.

Los estatutos de cada uno de los entes han de fijar los órganos obligados a formular y aprobar las cuentas anuales, debiendo corresponder a órganos diferentes. En su defecto, las cuentas anuales han de ser formuladas por los órganos a los que correspondan la administración y la gestión ordinaria del ente y han de ser aprobadas por aquellos a los que correspondan la superior dirección y organización.

[. . .]

Disposición adicional novena. *Órganos colegiados.*

1. Los consejos de administración y órganos colegiados superiores de gobierno o administración de las sociedades mercantiles de la Generalitat y de las entidades de derecho público, incluidas las entidades públicas empresariales, a las que se refieren respectivamente los artículos 156 y 155 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones tendrán un mínimo de 4 miembros y un máximo de 16 miembros, según la dimensión de la entidad. La mayoría de los miembros de estos órganos serán designados, directa o indirectamente, por órganos de la Administración de la Generalitat o de otros entes del sector público de la Generalitat.

2. En los órganos colegiados superiores de gobierno o administración de las entidades de derecho público, incluidas las entidades públicas empresariales a las que se refiere el artículo 155 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, habrá necesariamente un representante de

la conselleria competente en materia de hacienda y del sector público instrumental, designado por su titular y con el rango mínimo de director general. Además, asistirá a sus sesiones, en tareas de asesoramiento jurídico, con voz y sin voto, un representante de la Abogacía de la Generalitat.

3. Se observará el principio de paridad de hombres y mujeres en la composición de los patronatos de las fundaciones del sector público de la Generalitat, de los consejos de administración de las sociedades mercantiles de la Generalitat y de los órganos colegiados superiores de gobierno o administración de las entidades de derecho público, incluidas las entidades públicas empresariales. A tal efecto, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Del cómputo se excluirán aquellas personas que formen parte de dichos órganos en función del cargo específico que desempeñen.

b) Cada organización, institución o entidad a las que corresponda la designación o propuesta, facilitará la composición de género que permita la representación paritaria.

4. Lo dispuesto en esta disposición no será de aplicación al Patronato del Misteri d'Elx, dada la singularidad de este.

Disposición adicional décima. *Auditoría interna.*

Con el objeto de implantar y mantener un adecuado sistema de control en el ámbito del sector público instrumental de la Generalitat y sin perjuicio de lo previsto en el artículo 9 del Decreto ley 1/2011, de 30 de septiembre, del Consell, de medidas urgentes de régimen económico financiero del sector público empresarial y fundacional, todas las entidades de derecho público, las entidades públicas empresariales, las sociedades mercantiles y las fundaciones del sector público de la Generalitat, que cuenten con una plantilla de 25 o más puestos de trabajo tendrán la obligación de contar con una auditora o auditor interno con las funciones y requisitos señalados en el citado artículo 9 del citado Decreto ley 1/2011.

Asimismo, cuando el tipo de actividad, el importe neto de la cifra de negocio o volumen de activo, así como por la identificación de riesgos que se desprendan de los informes de auditoría pública, o por cualquier otro motivo justificado así lo aconseje, y la conselleria competente en materia de sector público lo acuerde, los citados entes deberán contar con una persona que realice las funciones propias de la auditoría interna.

Disposición adicional undécima. *Sistemas de información.*

1. Los entes resultantes de la reestructuración deberán implantar una contabilidad de gestión que facilite la información de cada una de las nuevas unidades de actividad y aplicarán un modelo de gestión orientado a la racionalización de sus costes.

2. Con el objetivo de implantar un cuadro de mando de los entes que conforman la nueva configuración del sector público empresarial, los nuevos sistemas de información a aplicar en dichos entes deberán posibilitar la integración de la información económico-financiera y la interconexión con los sistemas de información que puedan implantarse por la Conselleria con competencia en materia de sector público empresarial.

Disposición adicional duodécima. *Propiedades incorporales.*

Los derechos de propiedad intelectual e industrial de los entes del Sector Público que se extingan en ejecución del Decreto ley 7/2012 y de la presente norma pasarán a integrarse en el patrimonio de los entes que asuman sus funciones, que podrán seguir utilizando en la gestión de las distintas unidades de negocio las marcas comerciales y nombres de los entes suprimidos.

Disposición adicional decimotercera. *Entes en liquidación.*

1. Los entes en liquidación deberán proceder a la conclusión ordenada de cuantas relaciones jurídicas estén pendientes en la fecha de entrar en estado de disolución, así como a la liquidación, enajenación y extinción, según proceda, de los bienes, derechos y obligaciones que integren el patrimonio de las entidades y en los que no se subroguen la Generalitat o los entes de su sector público.

2. En todo caso, la Generalitat deberá proveer a los entes en liquidación de los fondos y recursos económicos necesarios para que se pueda desarrollar de manera ordenada el proceso de liquidación patrimonial y cumplir con todas las obligaciones contraídas exigibles.

Disposición adicional decimocuarta. *Inventario de bienes y derechos.*

(Derogada)

Disposición adicional decimoquinta. *Colaboración público-privada.*

(Derogada)

Disposición adicional decimosexta. *De la moratoria de actuaciones que impliquen el alta de entidades en el inventario de entes dependientes de la comunidad autónoma.*

La Generalitat no podrá iniciar actuaciones que impliquen el alta de entidades en el inventario de entes dependientes de la comunidad autónoma, según lo establecido en el artículo 11 de la Orden HAP/2015/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, salvo que su inclusión en el inventario sea consecuencia directa y necesaria de la reestructuración del sector público de la Generalitat o se autorice expresamente mediante acuerdo del Consell, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de sector público empresarial y ello sin perjuicio de los demás informes y autorizaciones que se requieran de conformidad con la normativa vigente.

Disposición adicional decimoséptima. *Publicidad de estatutos.*

Los estatutos de las sociedades mercantiles de la Generalitat y de las fundaciones del sector público de la Generalitat a las se refieren los artículos 156 y 157 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, y las modificaciones de los mismos, una vez aprobados e inscritos en los Registros correspondientes, se publicarán en el "Diari Oficial de la Comunitat Valenciana", todo ello sin perjuicio de lo previsto en la normativa en materia de transparencia.

Disposición adicional decimoctava. *De las aportaciones de capital social de las sociedades mercantiles de la Generalitat.*

Para la realización de aportaciones de capital social a las sociedades mercantiles de la Generalitat con participación directa y mayoritaria de ésta incluidas en el artículo 2 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, que sean con cargo a los presupuestos de la Generalitat, será preceptivo el informe de la conselleria con competencia en materia de sector público, que versará, exclusivamente, sobre los efectos que dicha aportación pudiera tener sobre la situación patrimonial de la sociedad.»

Disposición transitoria primera. *Régimen y eficacia de las operaciones de restructuración.*

1. Los cambios de denominación, así como las modificaciones de los fines y del objeto de las entidades de derecho público, tendrán efectos desde la entrada en vigor del Decreto ley 7/2012.

2. Con carácter general, y salvo que en el articulado del Decreto ley 7/2012 o de la presente norma se hubiese previsto otro régimen, la asunción de funciones, así como las integraciones y supresiones previstas, desplegarán plenos efectos el 1 de enero de 2013.

3. Todo ello sin perjuicio de que en relación con las operaciones relacionadas con las sociedades mercantiles y las fundaciones del sector público se inicien las actuaciones desde la entrada en vigor del Decreto ley 7/2012 y se continúen con sus procedimientos y trámites legalmente establecidos hasta su finalización en el menor plazo posible.

Disposición transitoria segunda. *Dirección operativa de las operaciones de reestructuración.*

1. Con carácter transitorio hasta finalizar las operaciones de restructuración, la persona titular de la conselleria competente en materia de sector público empresarial podrá, a propuesta de las personas titulares de las consellerias correspondientes, designar formalmente un director o una directora de Integración para cada una de las áreas correspondientes a los capítulos I, V y VI del título II del Decreto ley 7/2012 y de la presente norma, y hasta dos directores o directoras de Integración para el área del capítulo IV del citado título II, de entre altos cargos, personal funcionario, laboral, eventual o directivo de la administración de la Generalitat o de su sector público.

2. Con carácter general, al director o a la directora de Integración le corresponderá –bajo la dirección superior del conseller o consellera competente o de la persona en quien delegue– la planificación, coordinación y dirección funcional de los procesos que aseguren la efectiva puesta en marcha, dentro de los plazos marcados, de las medidas de redimensionamiento, adaptación e integración correspondientes.

3. En particular, y a propuesta de las personas titulares de las consellerías implicadas, la resolución de designación del director o de la directora de Integración podrá establecer que los actuales gerentes o directores o directoras generales de las entidades de derecho público que se extinguen e integran pasen a depender funcional y transitoriamente del director o de la directora de Integración, fijando el ámbito y alcance de dicha dependencia en materias como la gestión económico-financiera, contratación, presupuestación o personal. En cualquier caso, los entes objeto de integración deberán suministrar toda la información requerida por el director o la directora de Integración para el cumplimiento de sus funciones.

Disposición transitoria tercera. *Ejecución de las operaciones de reestructuración.*

1. Con la finalidad de realizar, en el ámbito administrativo, societario, registral, contable y fiscal, entre otros, todas las actuaciones que sean legal y materialmente precisas para culminar todas y cada una de las operaciones de reestructuración contempladas en la presente norma, incluida la elaboración y propuesta de la normativa de desarrollo que fuese necesaria, se formará un equipo de trabajo en cada una de las consellerías afectadas por dichas operaciones.

2. Los respectivos equipos de trabajo contarán, como mínimo, con:

a) Un/a representante de la secretaría autonómica con competencia en materia del sector público empresarial, que coordinará y dirigirá su actividad.

b) El director o la directora de Integración previsto en la anterior disposición transitoria, en su caso.

c) Un/a abogado/a de la Generalitat designado por el/la Abogado o Abogada general de la Generalitat.

d) Un/a interventor/a de la Generalitat, designado por la Intervención General.

e) Un/a representante de la Subsecretaría.

3. Los equipos de trabajo se adscriben a las subsecretarías de las correspondientes consellerías, que impulsarán y facilitarán su actividad según los plazos establecidos en la presente ley. El funcionamiento de los equipos será atendido, principalmente, con los medios de las consellerías respectivas y de los entes afectados.

4. Los equipos de trabajo tienen carácter temporal y quedarán disueltos una vez hayan cumplido sus cometidos.

5. Con la finalidad de dar cumplimiento al acuerdo alcanzado entre la comisión de los representantes de los trabajadores de RTVV y el Consejo de Liquidación de RTVV, de fecha 23 de marzo de 2014, el personal laboral adscrito al archivo de documentación de Radiotelevisión Valenciana, SAU, se adscribirá al ente público CulturArts Generalitat, siendo este ente público, a partir de la fecha de incorporación efectiva del referido personal, el responsable de la gestión y custodia del archivo documental de RTVV soportando el coste que ello comporte. La titularidad del archivo documental de RTVV corresponderá, en principio, a la mercantil Radiotelevisión Valenciana, SAU, en tanto no haya concluido el proceso de liquidación de la referida sociedad.

6. Con la finalidad de dar cumplimiento al acuerdo alcanzado entre la comisión de los representantes de los trabajadores de RTVV y el Consejo de Liquidación de RTVV, de fecha 23 de marzo de 2014, el personal laboral adscrito a la red de difusión de Radiotelevisión Valenciana, SAU, se adscribirá al ente público Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (Eige), siendo este ente público, a partir de la fecha de incorporación efectiva del referido personal, el responsable de la gestión y custodia de la referida red, soportando el coste que ello comporte. La titularidad de la red de difusión de RTVV corresponderá, en principio, a la mercantil Radiotelevisión Valenciana, SAU, en tanto no haya concluido el proceso de liquidación de la referida sociedad.

Disposición transitoria cuarta. *Publicación de las plantillas y relaciones de puestos de trabajo.*

La publicación de la relación de los puestos de trabajo o plantilla a que hace referencia el artículo 18 del Decreto ley 1/2011, de 30 de septiembre, del Consell, de medidas urgentes de régimen económico-financiero del sector público empresarial y fundacional, se producirá antes del 31 de diciembre de 2013.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. De conformidad con el Decreto ley 7/2012, desde la entrada en vigor del mismo, quedan derogadas:

a) Los artículos 10, 11, 12, 13 y 14 de la Ley 10/2000 de 12 de diciembre, de residuos de la Comunitat Valenciana.

b) La disposición adicional segunda de la Ley 5/1998, de 18 de junio, de la Generalitat, de Creación del Instituto Valenciano del Audiovisual y de la Cinematografía Ricardo Muñoz Suay.

c) La disposición adicional del Decreto 122/2000, de 25 de julio, del Consell, por el que se acordó la constitución de la sociedad mercantil Construcciones e Infraestructuras Educativas de la Generalitat Valenciana, SA

d) La disposición adicional única del Reglamento de Funcionamiento y Organización del Instituto Valenciano de la Música, aprobado por el Decreto 130/2000, de 5 de septiembre, del Consell.

e) El último párrafo de la disposición adicional novena de la Ley 11/2000, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, y la disposición adicional segunda del Decreto 125/2001 de 10 de julio, del Consell, por el que se constituyó la entidad de derecho público Instituto Valenciano de Atención a los Discapacitados (IVADIS).

f) El capítulo IV del título III de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

g) El título IV y el capítulo I del título V de la Ley 4/2005, de 17 de junio, de la Generalitat, de Salud Pública de la Comunitat Valenciana.

h) La disposición adicional del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Instituto Valenciano de Conservación y Restauración de Bienes Culturales, aprobado por el Decreto 148/2005 de 21 de octubre, del Consell.

i) La disposición transitoria segunda de la Ley 3/2006, de 12 de mayo, de la Generalitat, de Creación del Consell Valencià de l'Esport.

j) La disposición adicional primera y la disposición adicional segunda de la Ley 7/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de Ordenación del Teatro y de la Danza, y la disposición adicional del Decreto 36/1994, de 21 de febrero, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento Orgánico y Funcional del ente Público Teatres de la Generalitat.

k) La disposición adicional segunda del Decreto 120/2008, de 5 de septiembre, del Consell, por el que se aprobaron los estatutos del Centro Superior de Investigación en Salud Pública.

l) Los anexos I a IV de la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

2. En los términos previstos en la disposición derogatoria del Decreto ley 7/2012, se derogan expresamente, las siguientes normas:

a) El título I de la Ley 2/1998, de 12 de mayo, de la Generalitat,valenciana de la música.

b) La Ley 5/1998, de 18 de junio, de la Generalitat, de creación del Instituto Valenciano del Audiovisual y de la Cinematografía Ricardo Muñoz Suay.

c) La Ley 5/1999, de 9 de abril, de la Generalitat, de creación del Instituto Valenciano de Conservación y Restauración de Bienes Culturales.

d) La Ley 9/2000, de 23 de noviembre, de la Generalitat, de constitución de la Agencia Valenciana de Movilidad Metropolitana.

e) La Ley 8/2001, de 26 de noviembre, de la Generalitat, de creación de la Agencia Valenciana de la Energía.

f) El párrafo segundo del apartado dos del artículo 72 de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

g) El título VI de la Ley 4/2005, de 17 de junio, de la Generalitat, de salud pública de la Comunitat Valenciana.

h) La Ley 3/2006, de 12 de mayo, de la Generalitat, de creación del Consell Valencià de l'Esport.

i) El capítulo XXXI de la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

3. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat.*

1. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 52 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat, con la siguiente redacción:

> «4. Las sociedades mercantiles públicas se pueden extinguir por cualquiera de las causas previstas en la legislación societaria y, en particular, se pueden extinguir sin liquidación por medio de la cesión global de activo y pasivo a entidades de derecho público y de la cesión global plural de activo y pasivo a dichas entidades, de conformidad con los artículos 81 y 82 y el resto de disposiciones concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.»

[. . .]

Disposición final cuarta. *Modificación de referencias legales.*

Toda referencia a la conselleria con competencia en materia de economía o a su titular efectuada en las normas que a continuación se enumeran se deberá entender realizada a la competente en materia de sector público empresarial:

a) Decreto ley 1/2011, de 30 de septiembre, del Consell, de medidas urgentes de régimen económico-financiero del sector público empresarial y fundacional

b) Capítulos IV y XXXV de la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.*

Se modifica la letra a del apartado 2 del artículo 121 de la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, con el siguiente texto:

> «a) Coordinación de su funcionamiento, actividades y sinergias, a través de sus respectivos órganos, en base a criterios de economía, eficacia y eficiencia y creación de valor público o privado.»

Disposición final sexta. *Modificación del Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital.*

Se modifica el primer párrafo del artículo 1 del Decreto 204/1990, de 26 de diciembre, del Consell, sobre reintegro de transferencias corrientes y de capital, con la siguiente redacción:

> «Las subvenciones que se concedan a los entes del sector público instrumental de la Generalitat comprendidos en los artículos 154 a 157 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de Hacienda Pública, del Sector Público Instrumental y de Subvenciones, que no se hayan aplicado a sus finalidades al cierre del ejercicio, serán reintegradas al Presupuesto de la Generalitat.»

[. . .]

Disposición final octava. *Modificación de normativa reguladora de entidades de derecho público.*

Para culminar las operaciones de reestructuración del sector público empresarial, el Consell, por acuerdo o decreto en función de la actuación a realizar, podrá realizar reorganizaciones ulteriores y segregar activos, pasivos, contratos o ramas de actividad de una entidad de derecho público para incorporarlas a otra u otras entidades de derecho público resultantes de la nueva configuración del sector público empresarial.

Disposición final novena. *Modificación de los decretos del Consell de estructura, organización y funcionamiento de las consellerías.*

Con independencia de las atribuciones del President de la Generalitat para la creación, modificación y supresión de las consellerías, se procederá a aprobar las modificaciones que procedan en los Decretos de estructura, organización y funcionamiento de las consellerías como consecuencia de la reestructuración del sector público objeto del Decreto ley 7/2012 y de la presente norma.

Disposición final décima. *Habilitación.*

Se faculta a las personas titulares de las consellerias competentes en materia de economía, sector público empresarial, hacienda, patrimonio y administraciones públicas para dictar, en el ámbito de sus competencias, los actos y disposiciones necesarios para el mejor desarrollo y la ejecución del Decreto ley 7/2012 y de la presente norma.

Disposición final undécima. *Rango normativo.*

1. La regulación establecida en la presente ley se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 9/2011, de 26 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
2. La modificación de lo dispuesto en las disposiciones transitorias segunda y tercera y en las disposiciones finales sexta y séptima de la presente norma no necesitará una norma con fuerza de ley.
3. Las operaciones de reestructuración previstas en el Decreto ley 7/2012 y en la presente norma en relación con las fundaciones y sociedades del sector público de la Generalitat podrán redefinirse o experimentar variación por acuerdo del Consell o, en su caso, del titular de las acciones y participaciones sociales, siempre que con las nuevas actuaciones se logre la extinción o la pérdida del carácter de sector público de la Generalitat del ente correspondiente.

Disposición final duodécima. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

ANEXO

Ámbito sobre el que incide el decreto ley 7/2012 y la presente ley

Sociedades con participación mayoritaria y directa de la Generalitat:

– Valenciana Aprovechamiento Energético de Residuos, SA (VAERSA).
– Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, SA (SEPIVA).
– Sociedad Proyectos Temáticos de la Comunitat Valenciana, SA (SPTCV).
– Proyecto Cultural de Castellón, SA (PCC).
– Instituto Valenciano de Vivienda, SA (IVVSA).
– Construcciones e Infraestructuras Educativas GV, SA (CIEGSA).
– Ciudad de las Artes y de las Ciencias, SA (CACSA).
– Circuito del Motor y Promoción Deportiva, SA.
– Agencia Valenciana de Prestaciones Sociales, SA (AVAPSA).
– Instituto Valenciano de la Exportación, SA (IVEX).
– Radiotelevisión Valenciana, SAU (RTVV, SAU)

Sociedades con participación mayoritaria e indirecta de la Generalitat:

– Ivex USA, INC, a través del IVEX.
– Aeropuerto de Castellón, SL, a través de SPTCV.
– Ciudad de la Luz, SA, a través de SPTCV.
– Reciclatge Residus La Marina Alta, SA, a través de VAERSA.
– Reciclados y Compostaje Piedra Negra, SA, a través de VAERSA.

Sociedades con participación minoritaria directa de la Generalitat:

– Parque Empresarial de Sagunto, SL.
– Tecnología e Ingeniería de Sistemas y Servicios Avanzados de Telecomunicaciones, SA (TISSAT).
– Agricultura y Conservas, SA (AGRICONSA).
– Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, SA.
– Alta Velocidad Alicante Nodo de Transporte, SA.
– Inst. Valenciano Investigaciones Económicas, SA (IVIE).
– Valencia, Plataforma Intermodal y Logística, SA.

Entidades de derecho público de la Generalitat:

– Agencia de Tecnología y Certificación Electrónica.
– Agencia Valenciana d'Avaluació i Prospectiva (AVAP).
– Agencia Valenciana de la Energía (AVEN).
– Agencia Valenciana de Movilidad (AVM).
– Agencia Valenciana de Seguridad Alimentaria (AVSA).
– Centro Superior de Investigación en Salud Pública (CSISP).
– Consell Valencià de l'Esport (CVE).
– Ente Gestor de la Red de Transporte y Puertos de la Generalitat (GTP).
– Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunitat Valenciana (EPSAR).
– Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana (FGV).
– Instituto de la Pequeña y Mediana Industria de la Generalitat Valenciana (IMPIVA).
– Instituto Valenciano del Audiovisual y de la Cinematografía Ricardo Muñoz Suay (IVAC).
– Instituto Valenciano de Conservación y Restauración de Bienes Culturales (IVC+r).
– Instituto Valenciano de Arte Moderno (IVAM).
– Instituto Valenciano de Atención a los Discapacitados y Acción Social (IVADIS).
– Instituto Valenciano de Finanzas (IVF).
– Instituto Valenciano de la Música (IVM).
– Teatres de la Generalitat.
– Instituto del Paisaje de la Generalitat.
– Patronat del Misteri d'Elx.
– Ente público Radiotelevisión Valenciana

Fundaciones del sector público de la Generalitat:

– F. Centro de Estudios Ambientales del Mediterráneo.
– F. CV para la Investigación Agroalimentaria.
– F. de la CV Universidad Internacional de Valencia.
– F. CV Región Europea.
– F. para el Fomento de la Investigación Sanitaria y Biomédica de la CV.
– F. de la CV para la Investigación Biomédica, la Docencia y la Cooperación Internacional y para el desarrollo del Hospital Clínico Universitario de Valencia.
– F. para la Investigación del Hospital Universitario la Fe de la CV.
– F. de la CV para la Atención a las Víctimas del Delito y Encuentro Familiar.
– F. Oftalmológica del Mediterráneo de la CV.
– F. Centro de Estudios Ciudad de la Luz de la CV.
– F. Instituto Portuario de Estudios y Cooperación de la CV.
– F. de la CV Palau de les Arts Reina Sofía.
– F. de la CV La Llum de les Imatges.

§ 34

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

Comunitat Valenciana
«DOGV» núm. 8801, de 29 de abril de 2020
Última modificación: 16 de mayo de 2023
Referencia: DOGV-r-2020-90578

El proceso de reestructuración y racionalización del sector público de la Generalitat, iniciado con el Decreto ley 1/2011, de 30 de septiembre, se plasmó en el Decreto ley 7/2012, de 19 de octubre, del Consell, de medidas de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, aprobado después como Ley 1/2013, de 21 de mayo, de la Generalitat, de medidas de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat.

Mediante las citadas disposiciones normativas se produjo la modificación de la denominación y fines del Ente Gestor de Transportes y Puertos de la Generalitat (en adelante GTP), que pasó a denominarse Entidad de infraestructuras de la Generalitat (en adelante EIGE), la cual asumió además, por virtud de la misma disposición legal, los ámbitos competenciales del Instituto Valenciano de Vivienda, SA (en adelante IVVSA), que quedó extinguido sin liquidación; asumiendo asimismo posteriormente EIGE, por virtud de nuevas disposiciones legales, determinados ámbitos competenciales de la Agencia Valenciana de Movilidad (en adelante AVM) y de la extinta Radio Televisión Valenciana (en adelante RTVV).

Mediante Decreto 6/2013, de 4 de enero, del Consell, se aprobó el Reglamento de Organización y Funcionamiento de EIGE, hoy Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) en la que como se ha expuesto, se habían integrado las entidades anteriormente citadas, estableciéndose, en consecuencia en su artículo 2, como funciones de EIGE, todas las funciones que venían desarrollando las entidades que en ella se habían integrado.

Así EIGE incorporaba a distintas entidades y sociedades del sector público: IVVSA, GTP, AVM y personal de RTVV encargado de la gestión de la red de comunicaciones.

Posteriormente a todo ello se aprobaron distintas normas legales en virtud de las cuales se dispuso:

– El traspaso a Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV) del personal de mantenimiento de infraestructuras ferroviarias.

– El traspaso del personal proveniente de la AVM a la Entidad Metropolitana de Transportes.

– El traspaso del personal proveniente de RTVV a una sociedad de nueva creación dependiente de la nueva Agencia de Seguridad.

Todas estas modificaciones legislativas supusieron la necesidad de modificar el objeto social y fines de la Entidad, así como su denominación, lo que se llevó a cabo mediante la

aprobación de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, en cuya virtud EIGE pasó a denominarse Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) lográndose además con la citada modificación legislativa:

– De una parte la clarificación del objeto social de la entidad.

En efecto, se hacía necesario modificar el objeto social de la Entidad a fin de adaptarlo a las modificaciones legislativas que se habían ido produciendo con posterioridad a la aprobación de la Ley 1/2013; modificaciones legislativas a las que ya se ha hecho referencia y que fueron las siguientes:

a) La cesión de la condición de administrador de infraestructuras ferroviarias de EIGE, actualmente EVHA, a FGV de conformidad con lo dispuesto en la Orden 2/2016, de 15 de febrero, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio por la que se aprobó el catálogo de infraestructuras ferroviarias y tranviarias de la Generalitat y su adscripción a los efectos de su administración.

b) La creación por Ley de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera de la Generalitat de la Autoridad de Transportes Metropolitano de Valencia, que asumiría las competencias que EIGE, hoy EVHA, había asumido a la extinción de AVM.

c) La creación por la Ley 4/2017, de la Generalitat por la que se crea la Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las emergencias, de una sociedad mercantil de la Generalitat que tiene por único objeto la gestión y comercialización de las redes y servicios de telecomunicaciones titularidad de la Generalitat que se determinen, de acuerdo con la legislación vigente; sociedad a la que se adscribiría el personal laboral y a la que correspondería la gestión y custodia de la red que se establece en el apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 1/2013, y que había venido asumiendo EIGE, hoy EVHA.

– De otra parte el establecimiento de una serie de mecanismos de mejora en la gestión.

a) En efecto, con el objeto de asegurar una adecuada transparencia en la gestión, se estableció en la citada norma legal que el control de las actuaciones de la entidad se instrumentará a través del correspondiente contrato-programa a suscribir entre la Generalitat y EVHA con sujeción a lo dispuesto en la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones de la Generalitat; contrato-programa que habría de ser objeto de aprobación por el Consell.

b) Adscripción a EVHA de la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo de la Generalitat, lo que suponía el reconocimiento por disposición legal de las facultades de administración, conservación, defensa y mejora del citado patrimonio, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat. Dicho patrimonio era el incluido en la Orden de 2 de noviembre de 1988 conjunta de las Consellerias de Economía y Hacienda y Obras Publicas, Urbanismo y Transportes (modificada posteriormente por otra en 2011), por la que se detallaba el patrimonio de promoción pública de la vivienda de la Generalitat, cuya gestión y administración se atribuía al extinto IVVSA; orden que fue dictada en desarrollo del Decreto 118/1988, de 21 de julio, del Consell de la Generalitat por la que se atribuyó al extinto IVVSA la gestión y administración del patrimonio de promoción pública de la Generalitat constituido por las viviendas, locales comerciales, terrenos residenciales y demás edificaciones complementarias pertenecientes al mismo, así como las acciones, obligaciones y demás derechos reales y de crédito que se deriven de él.

El tiempo transcurrido desde la aprobación del Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de EIGE y las modificaciones legislativas que desde entonces se han producido, unido a la reciente creación de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática por Decreto 5/2019, de 16 de junio, del president de la Generalitat, por el que se determinan el número y la denominación de las consellerias y sus atribuciones y la posterior aprobación de los Decretos 105/2019, de 5 de julio, del Consell, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las consellerias de la Generalitat y del Decreto 240/2019, de 25 de octubre, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la Vicepresidencia

segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, convierte en imprescindible la aprobación de un nuevo decreto regulador del Reglamento de Organización y Funcionamiento de EVHA.

El decreto que ahora se aprueba establece las funciones, estructura organizativa, composición y atribuciones de los órganos de EVHA y la estructura organizativa y régimen jurídico de su personal en aplicación y desarrollo de lo dispuesto en la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, la cual otorga a EVHA el carácter de entidad pública empresarial de la Generalitat, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines. Asimismo el reglamento regula los recursos financieros y el régimen económico, contractual y patrimonial al que queda sometida la entidad.

Es por ello que esta norma se adecúa a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, en la medida en que esta iniciativa reglamentaria se adecúa a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Su adecuación a los principios de necesidad y eficacia se justifica en la medida en que la misma persigue los fines que con total claridad se han expuesto a lo largo de este preámbulo y se constituye como el instrumento más adecuado para garantizar su consecución; justificándose su adecuación al principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para atender las necesidades a cubrir con la norma, constituyendo el medio adecuado y suficiente para desarrollar los mandatos contenidos en las disposiciones legales anteriormente mencionadas.

También se adecúa al principio de seguridad jurídica enmarcándose en el ordenamiento jurídico vigente al que completa y desarrolla; generando un marco normativo estable y predecible para las administraciones públicas y la ciudadanía; adecuándose al principio de transparencia al dotar de certidumbre y claridad a la materia regulada, posibilitando el acceso universal y actualizado al funcionamiento de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, sus órganos de gobierno, funcionamiento de los mismos, funciones que desarrolla y recursos de los que dispone para el cumplimiento de las mismas; respondiendo también al principio de eficiencia en la medida en que racionaliza la gestión de los recursos públicos.

Con este fin el texto está integrado por siete capítulos, una disposición adicional, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales

En su virtud, de conformidad con lo establecido en el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell en la reunión de 17 de abril de 2020, decreto:

CAPÍTULO I

Naturaleza y funciones

Artículo 1. *Naturaleza y régimen jurídico.*

1. La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo es una entidad pública empresarial de las previstas en el artículo 155.3 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones.

2. La entidad gozará de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, quedando adscrita a la conselleria con competencias en vivienda.

3. La entidad se rige por lo establecido en el capítulo XIX de la Ley 16/2003, de 17 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, en su redacción dada por la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, la Ley 1/2013, de 21 de mayo, de medidas de reestructuración y racionalización del sector público empresarial y fundacional de la Generalitat, en el presente reglamento de funcionamiento y demás disposiciones que lo desarrollen, así como por la normativa específica en materia de sector público empresarial, en especial, por el Decreto ley 1/2011, de 30 de septiembre, del

Consell, de medidas urgentes de régimen económico-financiero del sector público empresarial y fundacional.

4. La entidad se regirá por el ordenamiento jurídico privado, excepto en la formación de sus órganos, en el ejercicio de las potestades administrativas que se le atribuyan, para las que quedará sujeto a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común y en los aspectos específicamente regulados para las mismas en la Ley 1/2015, en su reglamento de organización y funcionamiento, y en la legislación presupuestaria.

Artículo 2. *Funciones.*

Corresponden a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo las siguientes funciones:

a) La construcción y rehabilitación de viviendas protegidas así como la adquisición de viviendas en proyecto, en ejecución y terminadas y la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos precisos para la construcción y rehabilitación de viviendas en la Comunitat Valenciana de acuerdo con sus planes de actuación, así como la administración, conservación y enajenación de las viviendas adquiridas, construidas o rehabilitadas.

b) La adquisición de suelo por cualesquiera de los procedimientos legalmente establecidos con objeto de llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia de vivienda por la Generalitat así como la gestión del mismo. A estos efectos la Entidad podrá ostentar la condición de beneficiaria de la expropiación.

c) La participación en procesos urbanísticos para urbanizar suelo destinado a la obtención de viviendas protegidas y en las operaciones de remodelación de barrios, cuando lo requieran los programas aprobados por el Consell y sin perjuicio de las competencias atribuidas a la conselleria con competencias en vivienda.

d) La gestión, conservación, mantenimiento, explotación y custodia de los bienes que le hayan sido adscritos o cuya administración le haya sido atribuida por la normativa vigente.

e) La redacción, adjudicación y contratación de toda clase de estudios, proyectos y obras para la construcción y rehabilitación de viviendas protegidas en el ámbito de la Comunitat Valenciana así como para la conservación, mantenimiento y explotación de los bienes contemplados en el apartado d anterior.

f) La redacción y gestión de los instrumentos de planeamiento precisos para la ejecución de programas con destino a actuaciones urbanizadoras que fomenten la vivienda social.

g) La realización de trabajos de encuesta, valoración, codificación y clasificación del patrimonio público de suelo de la Generalitat para la formación de su inventario en los términos establecidos por la normativa aplicable.

h) La gestión, administración, explotación y arrendamiento no financiero de viviendas de titularidad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo o de terceros así como la gestión y administración de promociones de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler de otros promotores públicos que convengan su gestión y administración con la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo y la oferta y puesta en el mercado de viviendas privadas que le sean cedidos para destinarlos al alquiler social.

i) La gestión y administración del patrimonio público de vivienda de titularidad de la Generalitat en los términos expresados en la legislación vigente o en los convenios que suscriba con la Administración de la Generalitat.

La gestión y administración del patrimonio público de vivienda de titularidad de la Generalitat a que se refiere el párrafo anterior se instrumentará a través del correspondiente contrato-programa que se suscribirá entre la Generalitat, a través de la conselleria competente en vivienda y la entidad misma, y deberá ser aprobado por el Consell, a propuesta de la conselleria de adscripción, previo informe favorable de la conselleria o consellerias con competencia en las materias de hacienda y de sector público.

El contrato-programa habrá de sujetarse a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley 1/2015, y a la legislación aplicable en materia de vivienda en la Comunitat Valenciana.

j) Establecer, gestionar y tramitar ayudas y subvenciones, en materia de vivienda, así como también gestionar o colaborar con entidades financieras públicas y privadas en programas de financiación de construcción de vivienda de protección pública.

CAPÍTULO II

Organización

Artículo 3. *Órganos.*

Los órganos de la entidad son:

1. La Presidencia.
2. El Consejo de dirección.
3. La Dirección general.

Artículo 4. *La Presidencia.*

1. La Presidencia de la entidad, que a su vez, lo será del Consejo de dirección, corresponderá a la persona titular de su conselleria de adscripción.

2. Corresponden a la Presidencia las siguientes atribuciones:

a) Ostentar la representación de la entidad.

b) Ejercer la alta dirección y gobierno de la entidad.

c) Conferir y revocar poderes generales y especiales a personas determinadas tanto físicas como jurídicas, públicas o privadas, para los asuntos en que fuere necesario su otorgamiento.

d) Autorizar el inicio de acciones judiciales o extrajudiciales en nombre de la Entidad y que a la misma correspondan así como la autorización para desistir de procedimientos iniciados y para el allanamiento frente a las demandas formuladas de contrario.

e) Ejercer las facultades como órgano de contratación de la entidad, sin perjuicio de las preceptivas autorizaciones y el deber de suministro de información, previstos en la normativa vigente y en consecuencia celebrar los actos y contratos que sean necesarios o convenientes para la realización de los fines propios de la Entidad y llevar a cabo toda clase de negocios y operaciones propias de su tráfico jurídico y destinados a tal fin.

f) Coordinar las líneas generales de funcionamiento de la entidad.

g) Convocar, fijar el orden del día, presidir y moderar las sesiones del Consejo de dirección.

h) Autorizar con su firma, juntamente con la persona que ostente la Secretaría, las actas aprobadas de las sesiones del Consejo de dirección y la certificación de los acuerdos o extremos contenidos en las actas.

i) Recabar, si lo estima oportuno, el parecer del Consejo de dirección sobre cualquier aspecto relacionado con la entidad y su funcionamiento.

j) La resolución de las reclamaciones formuladas en materia de responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

k) En general, y de la forma más amplia posible, ejercer todas aquellas atribuciones que posibiliten el mejor desarrollo de los fines de la entidad.

3. Corresponde a la persona titular de la Presidencia el ejercicio de las potestades administrativas que la Entidad tenga atribuidas, sin perjuicio de las que correspondan a la persona titular de la Secretaría del Consejo de Dirección y a la Dirección General de la Entidad.

4. En los supuestos de vacante, ausencia, enfermedad o impedimento legítimo, suplirá a la persona titular de la Presidencia la persona que designe el Consejo de dirección de entre sus miembros y, en su defecto, la persona de mayor edad que ocupe una vocalía.

5. La Presidencia podrá delegar, con carácter permanente o temporal, determinadas atribuciones en la Vicepresidencia del Consejo de dirección.

Artículo 5. *El Consejo de dirección. Composición.*

1. El Consejo de dirección es el órgano colegiado de gobierno y control de la entidad

2. Estará integrado por:

a) El Presidente o la Presidenta del Consejo de dirección, que recaerá en la persona titular de la Presidencia de la entidad.

b) La Vicepresidencia del Consejo de dirección, que recaerá en la persona titular de la Secretaría autonómica competente en vivienda.

c) Las vocalías siguientes:

1.º La persona titular de la dirección general competente en materia de vivienda y regeneración urbana.

2.º La persona titular de la dirección general competente en emergencia habitacional, función social de la vivienda y segregación urbana.

3.º La persona titular de la dirección general competente en transportes y logística.

4.º Una persona en representación de la conselleria con competencias en sector público empresarial, designada por su titular y con rango mínimo de director o directora general.

5.º Una persona en representación de la conselleria competente en hacienda, designada por su titular y con rango mínimo de director o directora general.

6.º La persona titular de la dirección general competente en política territorial y paisaje.

7.º La persona titular de la dirección general competente en urbanismo.

8.º La persona titular de la Secretaría Autonómica con competencias en atención primaria y políticas inclusivas.

d) El Secretario o la Secretaria del Consejo que será la persona titular de la subsecretaría de la conselleria de adscripción.

3. A las reuniones del Consejo de dirección asistirán, con voz pero sin voto, la persona titular de la Dirección General de la Entidad y una persona en representación de la Abogacía General de la Generalitat en tareas de asesoramiento.

4. Las designaciones de personas miembros del Consejo de dirección se realizarán procurando atender al principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres, de conformidad con lo dispuesto en la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres y en la disposición adicional novena de la Ley 1/2013.

Artículo 6. *Competencias del Consejo de dirección.*

1. Al Consejo de dirección le corresponde ejercer cuantas facultades y poderes, en general, sean precisos para el cumplimiento de los fines de la Entidad. En particular, se le atribuyen las siguientes competencias:

a) Definir las directrices generales y las líneas de actuación de la entidad.

b) Aprobar, a propuesta de la Dirección General, el plan anual de actividades de la entidad así como las modificaciones de este.

c) Aprobar, a propuesta de la Dirección General, y elevar a su conselleria de adscripción, la propuesta de presupuesto.

d) Aprobar los estados de ejecución del presupuesto, la memoria y las cuentas anuales de la entidad y el informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume la entidad por razón de su pertenencia al sector público.

e) Ejercer la administración, gestión, defensa, conservación y mejora de la totalidad del patrimonio propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo así como de los bienes y derechos patrimoniales o demaniales adscritos o que puedan adscribirse a la entidad.

f) Autorizar y otorgar las autorizaciones de ocupación temporal así como las concesiones sobre bienes de dominio público que se encuentren adscritos o puedan adscribirse a la Entidad.

g) La autorización, en los casos en que proceda, de la participación de la entidad en otras entidades de carácter público o privado.

h) La autorización de la suscripción de convenios, con entidades de carácter público o privado, sin perjuicio de las autorizaciones que procedan con arreglo a lo dispuesto en el Decreto 176/2014, de 10 de octubre, del Consell, por el que se regula los convenios que suscriba la Generalitat y su registro.

i) Disponer de los fondos y bienes sociales, reclamarlos, percibirlos y cobrarlos de donde proceda y convenga a los intereses sociales; constituir y cancelar depósitos; establecer, movilizar y cerrar cuentas corrientes bancarias, de crédito o de cualquier otra índole; retirar metálico o valores en general; realizar toda clase de operaciones bancarias con entidades españolas o extranjeras incluidos la banca oficial; disponer de fondos de la sociedad; librar,

endosar, avalar, aceptar, negociar, protestar y pagar letras de cambio y efectos de comercio, y realizar, en suma, todas las operaciones propias del tráfico bancario y mercantil sin limitación alguna.

j) Aprobar, a propuesta de la Dirección General, la organización funcional y las directrices básicas en materia de recursos humanos de la entidad, incluyendo la aprobación de las relaciones de puestos de trabajo y el régimen de retribución del personal propio de la entidad, dentro de las limitaciones legales y presupuestarias, en particular de las previstas en los artículos 18 a 20 del Decreto ley 1/2011.

k) Determinar anualmente, a propuesta de la Dirección General, las necesidades de recursos humanos, con asignación presupuestaria, que deben proveerse mediante la incorporación de personal de nuevo ingreso, para su inclusión en la correspondiente oferta de empleo público.

l) La aprobación de la convocatoria de pruebas de admisión para la selección del personal propio al servicio de la entidad y las de provisión de los puestos de trabajo en la misma.

m) La aprobación, regulación, y desarrollo del organigrama y de la organización interna de la entidad a partir del presente reglamento.

n) La aprobación de las propuestas de colaboración público privada que requerirán informe preceptivo de la secretaría autonómica con competencias en sector público empresarial.

o) Tomar razón de todos los contratos laborales suscritos desde la celebración del último Consejo, así como autorizar, con carácter previo los contratos laborales de alta dirección que, en su caso, se vayan a celebrar por la entidad.

2. La presente relación es meramente enunciativa y no limita, en manera alguna, las amplias facultades de que goza el Consejo de dirección para gobernar, gestionar, dirigir y administrar la Entidad sin otras excepciones que las señaladas en la Ley y en el presente Reglamento.

Artículo 7. *Régimen jurídico del Consejo de dirección.*

1. El Consejo de dirección se reunirá en sesión ordinaria, como mínimo cada tres meses. La convocatoria se realizará por la Presidencia del Consejo de dirección, mediante cualquier medio del que quede constancia de su recepción, haciendo constar el orden del día y al menos con tres días de antelación, salvo en casos de urgencia apreciada por la Presidencia del Consejo de dirección.

La convocatoria urgente deberá ser notificada con al menos 24 horas de antelación, siendo necesaria que dicha urgencia sea ratificada al inicio de la sesión por mayoría de las personas que sean miembros del Consejo de dirección.

2. El Consejo de dirección quedará válidamente constituido cuando más de la mitad de las personas que sean miembros del mismo, en ejercicio, se encuentren presentes o representados en la reunión.

Las personas miembros del Consejo de dirección podrán otorgar su representación para las reuniones del mismo en cualquier otra persona miembro del Consejo de dirección. La representación se hará constar por medio de escrito dirigido a la Presidencia del Consejo de dirección suscrito por la persona representada.

3. Los acuerdos del Consejo de dirección, se adoptarán por mayoría simple de las personas miembros del Consejo de dirección presentes o representadas en la reunión. La Presidencia tendrá voto de calidad para dirimir los empates. Los acuerdos del Consejo de dirección se llevarán a un libro de actas y serán firmados por la Presidencia y la Secretaría del Consejo. Las certificaciones de dichas actas serán expedidas por la Secretaría con el visto bueno de la Presidencia del Consejo.

No obstante lo anterior, los acuerdos relativos al artículo 6.j deberán acompañarse de los informes previos y preceptivos previstos en las leyes anuales de presupuestos.

4. El Consejo de dirección podrá adoptar acuerdos en sesiones celebradas mediante dispositivos telemáticos bidireccionales, siempre que ninguna de las personas miembros del Consejo se oponga a este procedimiento, dispongan de medios necesarios para ello y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la

certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única.

5. La adopción de acuerdos por correo electrónico o correspondencia o por cualquier otro medio que garantice la autenticidad del voto y sin sesión, será admitida solo cuando ninguna persona miembro del Consejo se oponga a este procedimiento. La remisión del voto por escrito y la aceptación podrán ser remitidas por medio de correo electrónico.

6. En todo lo no regulado expresamente en este reglamento, será de aplicación supletoria lo dispuesto en materia de órganos colegiados por el capítulo II del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de régimen jurídico del sector público.

Artículo 8. *La Dirección General.*

1. La entidad contará con un director o directora general que se contratará, previo acuerdo del Consejo de dirección, a propuesta de la presidencia, con plena adecuación a lo previsto en el artículo 19 del Decreto ley 1/2011, y en el Decreto 95/2016, de 29 de julio, del Consell, de regulación, limitación y transparencia del régimen del personal directivo del sector público instrumental de la Generalitat.

2. Corresponde a la Dirección General el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La dirección y gestión ordinarias de la actividad de la entidad.

b) La ejecución de los acuerdos del Consejo de dirección.

c) La elaboración del Plan anual de actividades de la entidad, la propuesta de presupuesto para cada ejercicio y las modificaciones de este, así como el estado de ejecución del presupuesto, memoria, cuentas anuales y un informe relativo al cumplimiento de las obligaciones de carácter económico-financiero que asume la entidad por razón de su pertenencia al sector público a fin de elevarlos al Consejo de dirección para su aprobación.

d) Proponer al Consejo de dirección los criterios que han de regir el desarrollo de los procesos selectivos del personal laboral propio de la entidad derivados de la oferta de empleo público, de conformidad con la Ley 10/2010, de 9 de julio, de la Generalitat, de ordenación y gestión de la función pública valenciana.

e) La ejecución de los procesos selectivos derivados de la oferta de empleo público, así como la contratación y despido del personal laboral propio de la entidad, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado j del artículo 6.

f) La jefatura del personal, así como la elaboración de la relación de puestos de trabajo del personal laboral propio de la entidad para su aprobación por el Consejo de dirección.

g) La gestión económica y financiera y el control técnico y administrativo de los servicios. Así como la llevanza de los eventuales cobros que tenga pendiente la entidad.

h) Cualesquiera otras atribuciones que le sean conferidas o delegadas por la Presidencia o el Consejo de dirección.

3. Corresponde a la Dirección General el ejercicio de las potestades administrativas relativas a la gestión, administración y conservación del patrimonio de promoción pública y del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

Las resoluciones adoptadas en el ejercicio de dichas potestades no pondrán fin a la vía administrativa, siendo recurribles en alzada ante la Presidencia de la Entidad.

CAPÍTULO III

Estructura organizativa

Artículo 9. *Organización.*

1. La entidad se organizará en subdirecciones, aprobadas por el Consejo de dirección, a propuesta de la persona titular de la Dirección General, acorde a lo previsto en la normativa vigente.

2. La gestión de la entidad estará integrada por los diversos servicios y resto de unidades administrativas que apruebe el Consejo de dirección a propuesta de la Dirección General, las cuales se cubrirán por personal laboral propio de la Entidad.

Artículo 10. *Auditoría interna.*

De conformidad con la disposición adicional décima de la Ley 1/2013, la entidad contará con una persona que ejerza las funciones de auditoría interna, que serán las establecidas en el artículo 9 del Decreto ley 1/2011, y que se ejercerán con independencia en el seno del ente, informando al Consejo de dirección.

Todo el personal de la entidad estará obligado a colaborar con la persona que ejerza las funciones de auditoría interna y a suministrarle toda la información que solicite. En caso de discrepancia con sus informes, la Dirección General elevará sus alegaciones al Consejo de dirección.

La persona que ejerza las funciones de auditoría interna ejercerá sus funciones con independencia en el seno del ente, informando al órgano de gobierno colegiado del mismo, sin perjuicio de las instrucciones que puedan recibir de la conselleria competente en sector público empresarial.

CAPÍTULO IV

Personal

Artículo 11. *Régimen jurídico del personal.*

1. La entidad podrá contar con personal funcionario y laboral en los términos previstos en la legislación de función pública y se regirá, con carácter general, por las normas de derecho administrativo o laboral que sean de aplicación.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 18.2, del Decreto ley 1/2011, no podrá tener a su servicio personal eventual.

Artículo 12. *El personal funcionario que presta servicios en la entidad.*

El personal funcionario adscrito a la entidad se regirá por la normativa en materia de función pública. Los puestos de trabajo de naturaleza funcionarial, así como las personas que los ocupan y las relaciones de puestos de trabajo, serán gestionados por el órgano directivo competente en materia de función pública de la Generalitat, sin perjuicio de que la gestión ordinaria del personal corresponda a la Dirección General de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

Artículo 13. *El personal laboral propio de la entidad.*

1. El personal laboral propio de la entidad se regirá por el derecho laboral, las normas convencionalmente aplicables, la normativa sobre régimen económico financiero del sector público empresarial, las disposiciones de las sucesivas leyes de presupuestos y además les serán de aplicación las previsiones del Estatuto Básico del Empleado Público y de la legislación de la función pública valenciana que así lo disponga expresamente.

2. La selección del personal laboral fijo, en ejecución de la oferta de empleo anual, se realizará mediante los sistemas selectivos y con los requisitos establecidos para dicho personal en la normativa en materia de función pública. Cuando resulte aplicable, la valoración de la fase de concurso será proporcionada y, en ningún caso, su puntuación determinará por sí sola el resultado del procedimiento.

3. La selección del personal laboral temporal deberá respetar los principios de publicidad, igualdad, mérito y capacidad, mediante la constitución de bolsas de empleo temporal vinculadas al desarrollo de los procedimientos selectivos a los que se refiere el apartado anterior.

4. La contratación de personal laboral fijo o temporal se efectuará en régimen de derecho laboral común, debiendo formalizarse el contrato por escrito.

5. En el caso de personal laboral temporal, el contrato podrá formalizarse en cualquiera de las modalidades de contratación de duración determinada previstas en la legislación aplicable.

Artículo 14. *Relación de puestos de trabajo.*

Anualmente se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» la relación de puestos de trabajo de la entidad.

Artículo 15. *Régimen retributivo.*

1. El personal funcionario que preste servicios en la entidad se someterá al régimen retributivo establecido en la normativa vigente en materia de función pública y en las leyes anuales de presupuestos de la Generalitat.

2. El régimen retributivo del personal laboral se ajustará a las previsiones contenidas en las sucesivas leyes de presupuestos de la Generalitat.

CAPÍTULO V

Recursos y régimen económico

Artículo 16. *Recursos económicos.*

1. Los recursos económicos de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo estarán integrados por:

a) Los que obtenga tanto por la gestión de su patrimonio propio como por la gestión del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo perteneciente a la Generalitat que se le adscribe y que está constituido por las viviendas, locales comerciales, terrenos y demás edificaciones complementarias pertenecientes al mismo, así como los provenientes de la gestión y administración del patrimonio público de suelo de la Generalitat.

b) Los que deriven del contrato-programa de conformidad con lo dispuesto en este artículo.

c) Los ingresos que obtenga por la realización de actividades propias de su objeto.

d) Las aportaciones y subvenciones que pudieran efectuar a su favor las distintas administraciones públicas.

e) Los fondos de la Unión Europea que le puedan ser asignados.

f) Los recursos obtenidos mediante operaciones de endeudamiento que pudiera concertar, cuyo límite anual será fijado en las leyes de presupuestos de la Generalitat.

g) Cualesquiera otro ingreso que obtenga de acuerdo con lo previsto en este artículo o en las normas reglamentarias que la desarrollen.

2. Los recursos de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo podrán ser enajenados, grabados y cedidos por acuerdo del órgano superior de gobierno de la Entidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat.

Artículo 17. *Régimen presupuestario.*

1. El régimen presupuestario de la entidad se ajustará a lo establecido para las entidades públicas empresariales en la Ley 1/2015, y a las previsiones de las leyes de presupuestos de la Generalitat.

2. El presupuesto de la entidad deberá formularse de acuerdo con los principios establecidos en la Ley orgánica 2/2012, de 27 de abril, de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera y en la Ley 1/2015.

3. La propuesta de presupuesto, una vez aprobada por el Consejo de dirección, será remitida a la conselleria a la que se encuentre adscrita, para su posterior elevación a la conselleria competente en hacienda, a los efectos de su integración en el Presupuesto de la Generalitat, y ello sin perjuicio de las competencias asignadas a la conselleria competente en sector público empresarial.

Artículo 18. *Control financiero y contabilidad.*

1. El control financiero de la entidad se efectuará de acuerdo con lo que establece la Ley 1/2015, sin perjuicio de la posibilidad de que se adopten las medidas adicionales de control previstas.

2. La contabilidad se ajustará a las normas aplicables al sector público empresarial de la Generalitat.

Artículo 19. *La supervisión y control económico–financiero.*

La entidad se someterá a la supervisión y control económico-financiero previsto en la normativa vigente en materia de sector público empresarial. A tales efectos deberá de aportar y suministrar cuanta documentación e información le sea requerida por la conselleria competente en sector público empresarial.

CAPÍTULO VI

Contratación

Artículo 20. *Régimen de contratación.*

A los efectos previstos en la legislación vigente en materia de contratación del sector público, la entidad tendrá la consideración de Administración Pública.

Artículo 21. *Consideración de medio propio.*

La entidad, como medio propio instrumental y servicio técnico de la Administración de la Generalitat y de sus organismos y entidades de derecho público está obligada a realizar los trabajos que estos le encomienden, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 22. *Alcance de la consideración de medio propio.*

1. La entidad podrá requerir, en sus actuaciones obligatorias anteriores, la colaboración de empresarios particulares, de conformidad con lo dispuesto en la normativa de contratos del sector público.

2. La entidad no podrá participar en los procedimientos de adjudicación de contratos convocados por la Administración de la Generalitat. No obstante, cuando no concurra ningún licitador podrá encargársele la ejecución de la actividad objeto de licitación pública.

3. El importe de las actuaciones, trabajos y estudios realizados por medio de la entidad se determinará aplicando a las unidades ejecutadas las tarifas correspondientes que deberán ser aprobadas por la conselleria que tenga atribuidas las competencias en vivienda. Dichas tarifas se calcularán de manera que representen los costes reales de realización, y su aplicación a las unidades producidas servirá de justificante de la inversión o de los servicios realizados.

Cuando determinadas unidades no tengan aprobada su tarifa, su coste podrá valorarse a partir del correspondiente al de los elementos simples que integren otras unidades con tarifa aprobada y que también formen parte de la unidad de que se trate. En el supuesto de que tampoco pueda aplicarse el procedimiento descrito anteriormente, su coste será el que figure en el presupuesto aprobado por el órgano competente.

En ambos casos, los costes así determinados tendrán el carácter de tarifa, teniendo validez solamente para el encargo a que se refieran.

4. Los contratos que la entidad deba concertar para la ejecución de las actividades expresadas se adjudicarán mediante la aplicación del procedimiento establecido al efecto en la normativa vigente en materia de contratación del sector público, y demás normas de desarrollo.

CAPÍTULO VII

Régimen patrimonial

Artículo 23. *Patrimonio propio.*

1. La entidad podrá adquirir bienes y derechos a título oneroso y gratuito, poseer y arrendar bienes y derechos de cualquier clase.

2. Las competencias relativas a la adquisición a título oneroso de bienes inmuebles, así como para celebrar contratos en materia de arrendamiento, corresponden al órgano rector del organismo que la ejercerá previo informe favorable de la conselleria competente en patrimonio.

Artículo 24. *Bienes adscritos.*

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo tiene adscrito por disposición legal la totalidad del patrimonio de promoción pública de vivienda y suelo de la Generalitat, constituido por las viviendas, locales comerciales, terrenos y demás edificaciones complementarias pertenecientes al mismo. Sin perjuicio de ello, podrán adscribirse a la entidad cualesquiera otros bienes y derechos de la Generalitat necesarios para el desarrollo de sus funciones.

Disposición adicional única. *Incidencia presupuestaria.*

La aplicación y posterior desarrollo de este decreto no podrá suponer un incremento de gasto en el presupuesto consolidado de la Generalitat.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Queda expresamente derogado el Decreto 6/2013, de 4 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a las personas titulares de las consellerias con competencias en materia de vivienda, sector público, patrimonio y hacienda para adoptar las medidas necesarias y dictar cuantas disposiciones exija la aplicación y ejecución de este decreto en sus respectivas competencias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana».