

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. INTERPRETACIÓN DE LOS ASPECTOS MÁS NOVEDOSOS. PREGUNTAS FRECUENTES.

¿Qué tipos de vivienda se pueden construir?

Su pueden calificar dos tipos de viviendas:

- **Viviendas de Régimen General: superficie útil máxima de 90 m².**

Estas viviendas tendrán una superficie útil máxima de 90 m², que incluirá el 100% de la superficie de terrazas cubiertas. Además, algunas de esas viviendas pueden tener una superficie mayor. Como máximo el 4% de las viviendas de un mismo edificio podrán tener una superficie que puede alcanzar el límite de 120 m² útiles. La duración del período de protección puede ser de 20 o 30 años, en función del tipo de suelo donde se ubiquen.

- **Vivienda de Régimen especial de vivienda joven: Superficie útil máxima de 60 m².**

Estas viviendas tendrán una superficie útil máxima de 60 m². La superficie de terrazas cubiertas computará al 50% y estarán destinadas a personas jóvenes de hasta 35 años inclusive y a familias monoparentales. La duración del período de protección es de 15 años.

Cada vivienda protegida puede incorporar anejos vinculados, como máximo una plaza de garaje y un trastero.

¿Se prevé reserva de viviendas para colectivos específicos?

Hay distintas reservas:

Jóvenes

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.

Familias numerosas

Los programas de vivienda protegida podrán favorecer que se reserve un porcentaje de viviendas destinadas a familias numerosas, en cada promoción. En estos supuestos podrán adjudicarse a una sola familia numerosa dos o más viviendas de protección pública en la misma promoción para que se puedan unir y constituir una sola unidad.

Viviendas adaptadas

Los edificios de viviendas de protección pública reservarán viviendas accesibles adaptadas para ser destinadas a personas con discapacidad, sea el titular o de alguna persona integrante de la unidad familiar o de convivencia.

Si transcurridos seis meses desde la calificación provisional no se hubiera podido adjudicar la totalidad de las viviendas con reserva, se podrán adjudicar a otros posibles adquirentes o usuarios.

¿Cuáles son las condiciones de acceso a estas viviendas?

Para 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, se deben cumplir los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad o menor emancipado.
- Tener nacionalidad española o residencia legal en España.
- No ser titular de otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo las excepciones previstas en la norma.
- La cuantía de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia no debe superar
 - Viviendas de protección pública de régimen general: 6,5 veces IPREM.
 - Viviendas de protección pública de régimen especial de vivienda joven: 5'5 veces IPREM.

Estos límites máximos de ingresos se pueden incrementar atendiendo a la situación específica de cada unidad familiar o de convivencia.

¿Cuál es el precio máximo de las viviendas protegidas?

Las viviendas de protección pública tendrán un precio limitado de venta en tanto dure su período de protección, que 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.

El valor estándar de vivienda protegida se fija en 2.400 €/m² de superficie útil.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los trasteros y plazas de garaje no podrá exceder del 60 % del precio máximo de venta de la vivienda, con un límite de 25 m² de superficie de garaje y 8 m² de trastero, aunque su superficie real sea mayor.

¿Qué es el visado de contrato?

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 es comprobar el cumplimiento de los requisitos de acceso y que el precio de venta o renta se adecúa a los máximos vigentes.

Será exigible para cualquier transmisión de dominio de una vivienda protegida (compraventa, arrendamiento, adjudicación...) con especial relevancia para la primera transmisión y segundas y posteriores compraventas de dominio de una vivienda protegida.

¿Puede cualquier promoción acogerse a este nuevo Reglamento?

Pueden acogerse a este reglamento las promociones que cumplan las condiciones establecidas en el decreto 180/2024, tanto si tienen calificación provisional como si no, siempre que no hayan obtenido calificación definitiva. En caso de que haya contratos ya presentados (visados o no) se debe respetar el precio marcado en el contrato.

¿Cómo afecta a las viviendas acogidas a planes de vivienda anteriores?

Duración del plazo de protección.

Todas las viviendas de protección pública amparadas en cualquiera de las normativas anteriores tendrán un periodo de protección máximo de 30 años desde su calificación definitiva. Transcurrido este plazo, no será necesario el visado de contratos al que se refiere el artículo 48 y disposición adicional cuarta del nuevo decreto.

Precio máximo.

Para segundas y posteriores transmisiones de viviendas sujetas a protección pública de promoción privada, y los elementos vinculados a ellas, con calificación definitiva de planes anteriores, el precio máximo de venta podrá actualizarse al precio máximo de venta vigente a la fecha de celebración del contrato de venta, y el valor máximo del arrendamiento anual será el 3,5% del precio de venta.

El valor estándar de vivienda protegida se fija en 2.400 €/m² de superficie útil.

Visado de contratos

Para acceder al uso de una vivienda de protección pública calificada en planes anteriores, en cualquiera de sus modalidades, tanto de promoción pública como privada, y régimen de uso tanto en primera transmisión como en segundas y sucesivas compraventas será necesario acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos actualmente para acceder a una vivienda protegida, a través del visado correspondiente.

Para las de promoción pública, de titularidad pública, el visado determinará la comprobación de haberse inscrito el adquirente, cesionario o arrendatario en el Registro de demandantes de vivienda.

Inscripción en el Registro de demandantes

Sólo es exigible para acceder a una vivienda de promoción pública o del patrimonio público de vivienda de la Generalitat en cualquier modalidad y régimen de uso o acceso. Es decir, cuando la transmitente sea la Administración. Quedan fuera de la necesidad de inscripción las de promoción privada y las segundas y posteriores transmisiones de vivienda de promoción pública que ya sean de titularidad privada y por tanto el transmitente no sea la Administración.

Transitoriamente, hasta el momento en el que esté habilitado el procedimiento telemático para ello, se podrá solicitar se podrá solicitar presencial o telemáticamente el visado mediante SOLICITUD GENERAL de procedimientos de la Generalitat Valenciana.

[SOLICITUD GENERAL ÚNICA de iniciación y tramitación TELEMÁTICA de procedimientos de la Generalitat Valenciana. \(Trámite a utilizar EXCLUSIVAMENTE CUANDO NO EXISTA uno específico en la Sede Electrónica de la Generalitat Valenciana\) - GVA.ES - Generalitat Valenciana](#)

Junto con la solicitud general se deberá [anexar el formulario solicitud de visado](#) cumplimentado y firmado, así como la documentación que en ella se indica y que es la siguiente:

PARA TRANSMISIONES:

- DNI/NIF del/de los miembros de la unidad de convivencia o unidad familiar.
- En caso de ciudadanos no comunitarios (espacio Schengen): Permiso de residencia del/de los miembros de la unidad de convivencia o unidad familiar.

- Contrato de compraventa, en donde conste de manera indubitada el número de expediente, la identificación de la vivienda, la superficie útil y los precios de venta de la vivienda, trastero y garajes vinculados, en su caso, así como las cláusulas obligatorias.
- Declaración de I.R.P.F. de último ejercicio fiscal vencido de todos los miembros de la unidad de convivencia o unidad familiar.
- Certificado de localizador de propiedades de todos los miembros de la unidad de convivencia o unidad familiar en España, del Registro de la Propiedad (<https://www.registradores.org>).
- Certificado de discapacidad expedido por órgano competente, en su caso.
- Acreditación de la representación que ostenta, en su caso
- Nota simple actualizada donde conste la titularidad, cargas, nº expediente VP, fecha de calificación definitiva, identificación de vivienda y la sujeción o no al Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell.
- Otros documentos que el interesado considere necesarios para acreditar la solicitud.

ADEMÁS, PARA ARRENDAMIENTOS:

- Justificante de ingreso de la fianza y el contrato será de arrendamiento.

En caso de persona jurídica. En este caso, el contrato aclarará que la vivienda se destinará a arrendamiento y constituirá residencia habitual y permanente del arrendatario.