

## Nota sobre el Reglamento de vivienda de protección pública de la Comunidad Valenciana

El pasado 16 de mayo de 2023 se publicó en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* el Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, que entrará en vigor el 16 de junio de 2023.

El Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat (el “**Reglamento**”) tiene como objetivos acabar con la dispersión normativa existente en la materia a nivel autonómico<sup>1</sup> y hacer frente a la escasez de oferta de vivienda incentivando la promoción de viviendas de protección pública (“**VPP**”) por parte de entidades privadas.

Para alcanzar sus objetivos, el Reglamento implementa una serie de medidas, de las cuales destacamos las siguientes:

### (A) Distinción entre promoción pública y promoción privada

El Reglamento establece un régimen diferenciado para las VPP de promoción pública y promoción privada, sistematizando cada uno de ellos en un título diferente del texto.

### (B) Carácter permanente de la calificación de las viviendas de protección pública

El Reglamento dispone que la calificación definitiva como VPP tiene carácter permanente, en contraposición con la Normativa Anterior, que establecía que la duración máxima del periodo de protección era de treinta años a contar desde la calificación definitiva.

### (C) Nueva regulación de precios máximos de venta y arrendamiento

El modelo de precios máximos de la Normativa Anterior generó dos situaciones que paralizaron la promoción de VPP. La primera situación tuvo lugar cuando los precios fijados para este tipo

---

<sup>1</sup> La normativa anterior sobre vivienda de protección pública estaba constituida por (i) el Decreto 75/2007, de 18 de mayo, en el que se regulaba el ámbito referido a la vivienda de protección pública; (ii) el Decreto 82/2008, de 6 de junio, que modificó algunos de sus preceptos; (iii) el Decreto 90/2009, que aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública que derogó parcialmente el Decreto 75/2007; y (iv) el Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, que modificó algunos preceptos del Decreto 90/2009 (la “**Normativa Anterior**”). Tras la aprobación del Reglamento, la normativa sobre vivienda de protección pública queda refundida en un único texto.

de vivienda se situaron por encima de los de la vivienda libre. La segunda, cuando los precios fijados para la VPP quedaron por debajo de los costes de ejecución de los proyectos (v. gr., precio del suelo, de los materiales de obra o de la energía). Ambas situaciones tenían en común la desactualización de los precios respecto de la realidad económica e inmobiliaria del momento, lo que provocó que los proyectos de VPP no fuesen viables desde un punto de vista económico. Para reactivar la promoción de VPP, el Reglamento actualiza la fijación de los precios máximos de venta y arrendamiento.

Así, el Reglamento fija un precio máximo de venta de las VPP de promoción privada de 2.200 €/m<sup>2</sup> de superficie útil. El precio máximo de venta de las VPP podrá ser modificado por la Conselleria —al alza o a la baja— en función de la evolución de los costes de ejecución material. El Reglamento autoriza esta modificación únicamente en caso de que se produzcan variaciones anuales superiores al 5 % del Módulo Básico de Edificación publicado anualmente por el Instituto Valenciano de la Edificación. Excepcionalmente, en caso de fluctuaciones desproporcionadas de los costes de construcción, la modificación del precio máximo podrá realizarse trimestralmente.

Además, el Reglamento dispone que el precio máximo de venta de la VPP no excederá el precio de mercado de la vivienda libre de obra nueva, que se computará mediante los valores de venta de inmuebles de obra nueva extraídos del Consejo General del Notariado.

Por su parte, la renta máxima de arrendamiento variará en función de los ingresos de la unidad de convivencia arrendataria, tomando en consideración el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (“IPREM”). De esta forma, el importe de la renta máxima de arrendamiento de VPP de promoción privada oscilará entre los 4,5 €/m<sup>2</sup> de superficie útil al mes para unidades de convivencia con rentas inferiores a 2,5 veces el IPREM y los 10,5 €/m<sup>2</sup> de superficie útil al mes para unidades de convivencia con rentas de entre 5,5 y 6,5 veces el IPREM.

Finalmente, el Reglamento dispone que estos módulos de venta y arrendamiento serán comunes para todo el territorio de la Comunidad Valenciana (es decir, no habrá distinciones por municipio).

#### (D) Reserva de adquisición

El Reglamento prevé la posibilidad de que la Conselleria competente en materia de vivienda se reserve la adquisición de un porcentaje, que puede llegar al 100 %, de las VPP de promoción privada de nueva construcción que vayan a someterse a régimen de venta. Además, la reserva solo podrá ejercerse en las promociones que se encuentren en áreas de necesidad de vivienda<sup>2</sup> o en municipios con riesgo de despoblación.

La Conselleria deberá pronunciarse sobre la reserva en el proceso de obtención de la calificación provisional y la resolución en la que se ejerza la reserva se notificará de manera expresa a la persona promotora del expediente de solicitud de calificación provisional junto con la concesión

---

<sup>2</sup> Estas áreas vienen definidas en la Orden 2/2021, de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba 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.

de la misma, pronunciándose expresamente acerca de (i) el porcentaje y las viviendas en concreto de la promoción sobre las que se ejerza; (ii) el importe a satisfacer con indicación de la partida presupuestaria; (iii) las razones que justifican el ejercicio del derecho; y (iv) la reserva de fondos que se habrá practicado de manera previa a la resolución.

Tras la obtención de la calificación definitiva, se procederá a formalizar la adquisición mediante la correspondiente escritura pública de transmisión. La Conselleria únicamente podrá renunciar o desistir de la adquisición por causas justificadas de carácter presupuestario o debido a posibles modificaciones en las características de las viviendas durante la tramitación de la calificación que provoquen que estas no resulten adecuadas a los fines sociales que se persiguen.

(E) **Modificación del procedimiento de clasificación como VPP**

Por último, el Reglamento aúna y modifica los trámites previstos para obtener la calificación provisional y definitiva como VPP. Por ello, a fin de minimizar los perjuicios sobre aquellas VPP que ya habían iniciado su tramitación, se concede a los promotores la posibilidad de escoger entre continuar con la tramitación conforme a la Normativa Anterior o reiniciar el expediente, en cuyo caso no será necesario volver a efectuar aquellos trámites que resulten compatibles con el Reglamento.

## ABOGADOS DE CONTACTO



**Héctor Nogués Galdón**

**Counsel**

+34 96 353 17 82

[hector.nogués@uria.com](mailto:hector.nogués@uria.com)

---



**Belén Simbor Ortega**

**Asociada principal**

+34 96 353 23 35

[belen.simbor@uria.com](mailto:belen.simbor@uria.com)

---



**Miguel Herraiz Sanchis**

**Asociado sénior**

+34 96 353 17 86

[miguel.herraiz@uria.com](mailto:miguel.herraiz@uria.com)

---