

TABLA COMPARATIVA DE LEGISLACIÓN PROPUESTA LEY DE MEDIDAS

CONSELLERIA DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.

Artículo.....: Se propone la modificación a través de la Ley de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat para 2020 del art. 57 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre de Vivienda de la Comunidad Valenciana

REDACCIÓN VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Artículo 57. Adjudicación y gestión de las viviendas de promoción pública.</p> <p>1. Las condiciones de adjudicación y cesión de las viviendas de promoción pública 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.</p> <p>2. La formalización de la adjudicación se efectuará en un contrato de naturaleza administrativa, aprobado por la Generalitat.</p> <p>3. La gestión del patrimonio de viviendas de promoción pública correrá a cargo de la administración promotora, que podrá llevarla a cabo directamente o mediante Convenio o contratos administrativos conforme a la legislación vigente con entidades públicas o privadas o a través de sociedades instrumentales 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 cambios del régimen de uso de las viviendas, y cuantas medidas se consideren oportunas para el mejor aprovechamiento del parque de viviendas de promoción pública.</p>	<p>Artículo 57. Adjudicación y gestión de las viviendas de promoción pública.</p> <p>1. Las condiciones de adjudicación y cesión de las viviendas de promoción pública 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.</p> <p>2. La formalización de la adjudicación se efectuará en un contrato de naturaleza administrativa, aprobado por la Generalitat.</p> <p>3. La gestión del patrimonio de viviendas de promoción pública correrá a cargo de la administración promotora, que podrá llevarla a cabo directamente o mediante Convenio o contratos administrativos conforme a la legislación vigente con entidades públicas o privadas o a través de sociedades instrumentales 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 cambios del régimen de uso de las viviendas, y cuantas medidas se consideren oportunas para el mejor aprovechamiento del parque de viviendas de promoción pública.</p>

<p>4. Expropiación.</p> <p>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 que han sido cedidas en propiedad, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad en los siguientes casos:</p> <p>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.</p> <p>b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin justa causa durante un plazo superior a tres meses.</p> <p>c) Cuando sus adquirentes utilicen otra vivienda construida con financiación pública, salvo cuando de trate de titulares de familia numerosa en el marco normativo regulador de esta situación.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 de promoción pública previstas en sus normas específicas. El pago y la ocupación se realizarán conforme a</p>	<p>4. Expropiación.</p> <p>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 que han sido cedidas en propiedad, existirá causa de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad en los siguientes casos:</p> <p>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.</p> <p>b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente o mantenerla deshabitada sin justa causa durante un plazo superior a tres meses.</p> <p>c) Cuando sus adquirentes utilicen otra vivienda construida con financiación pública, salvo cuando de trate de titulares de familia numerosa en el marco normativo regulador de esta situación.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 de promoción pública previstas en sus normas específicas. El pago y la ocupación se realizarán conforme a</p>
---	---

<p>lo dispuesto en la Ley de expropiación forzosa.</p> <p>5) Las viviendas expropiadas conforme a esta Ley se destinarán a cubrir las necesidades de tipo social para las que fue establecido el régimen de promoción pública, estando para su nueva adjudicación a lo dispuesto en la normativa aplicable a las viviendas de promoción pública.</p> <p>5. Desahucio o pérdida del derecho de uso.</p> <p>1) Los propietarios de las viviendas de protección pública, 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.</p> <p>2) También podrá promoverse dicho desahucio por las causas especiales siguientes:</p> <p>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.</p> <p>b) La ocupación de la vivienda sin título legal para ello.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>f) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario u ocupantes por cualquier título.</p> <p>g) El subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.</p> <p>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</p>	<p>lo dispuesto en la Ley de expropiación forzosa.</p> <p>5) Las viviendas expropiadas conforme a esta Ley se destinarán a cubrir las necesidades de tipo social para las que fue establecido el régimen de promoción pública, estando para su nueva adjudicación a lo dispuesto en la normativa aplicable a las viviendas de promoción pública.</p> <p>5. Desahucio o pérdida del derecho de uso.</p> <p>1) Los propietarios de las viviendas de protección pública, 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.</p> <p>2) También podrá promoverse dicho desahucio por las causas especiales siguientes:</p> <p>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.</p> <p>b) La ocupación de la vivienda sin título legal para ello.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>f) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del beneficiario o arrendatario u ocupantes por cualquier título.</p> <p>g) El subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda.</p> <p>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.</p>
---	---

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.

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.

6. Recuperación de viviendas del parque público de la Generalitat cedidas en régimen de compraventa o acceso diferido a la propiedad.

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:

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

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 arts. 50 a 53 de la presente Ley.

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.

Caso de llevarse a efecto la adquisición 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.

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.

Si el titular del contrato acepta la propuesta realizada por EVHA en el plazo establecido, deberá permitir el acceso al inmueble por parte de la Entidad, con el fin de que ésta proceda a realizar la valoración del estado y condiciones de conservación de la vivienda, 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.

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.

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.

7. Resolución de mutuo acuerdo de contratos de vivienda cedida en régimen compraventa o de acceso diferido a la propiedad.

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:

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

Caso 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.

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.

Si el titular del contrato acepta la propuesta realizada por EVHA en el plazo establecido, el titular del contrato deberá permitir el acceso al inmueble por parte de la Entidad, con el fin de que ésta proceda a realizar la valoración del estado y condiciones de conservación de la vivienda. 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.

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

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.

--	--