



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

A. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

DECRETO 15/2010, de 25 de marzo, por el que se modifica el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, el Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León y el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.

La Comunidad de Castilla y León tiene competencia exclusiva en materia de vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 70.1 6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León aprobado por la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, reformado por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

En virtud de tales competencias, mediante Acuerdo de Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León de 17 de enero de 2002 se aprobó el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, que fue desarrollado por el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.

El citado Decreto 52/2002, de 27 de marzo fue objeto de varias modificaciones, destacando especialmente las realizadas por el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, como consecuencia de la aprobación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y por el Decreto 64/2009, de 24 de septiembre, para recoger las previsiones del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Tras la reciente reforma del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, se hace preciso modificar aquellos Decretos que regulan aspectos particulares en materia de vivienda. Tales Decretos son el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, el Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León y el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.

La reforma del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, se refiere a la posibilidad de que el préstamo hipotecario pueda ser cualificado, esto es, autonómico, dentro de los convenios que pudiera firmar la Consejería de Fomento con las entidades financieras, o convenido que es el que se firma por el Estado, y tanto si formaliza uno como otro, puedan acceder, en su caso a las ayudas autonómicas; asimismo se establece

la posibilidad que el pago de las ayudas se haga a través de las entidades financieras concedentes del préstamo o bien directamente al interesado y, finalmente, se regula de un modo más general la vivienda joven de régimen general para no circunscribirlo a un determinado Real Decreto.

Por lo que respecta al Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León, se incorpora una nueva actuación protegida como es la adquisición de viviendas libres que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 2 de dicho Decreto, a fin de aumentar el número de familias que se beneficien de estas actuaciones y se modifica el precio de estas viviendas en segunda y posterior transmisión para hacerlo congruente con el resto de las transmisiones de viviendas protegidas.

Afectando a los dos Decretos citados, se establecen los requisitos y ayudas que pueden recibir los adquirentes de las viviendas libres que reúnan las condiciones establecidas en tales Decretos.

Finalmente, la modificación del Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León afecta a dos aspectos. El primero se refiere a flexibilizar los requisitos relativos al cómputo de ingresos de forma que se consideren los ingresos familiares máximos totales, sin corregir; el segundo se refiere a la adaptación de la denominación de la empresa pública que gestiona el REVIVAL, anteriormente denominada Gestión de Infraestructuras de Castilla y León, S.A. (GICAL, S.A.), y que en virtud de la disposición final segunda de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación de la Empresa Pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León, ha pasado a denominarse Promoción de Viviendas, Infraestructuras y Logística, Sociedad Anónima (PROVIL, S.A.).

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 25 de marzo de 2010

DISPONE

CAPÍTULO I

Modificación del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León.

Artículo primero.— Se modifica el apartado 5 del artículo 5 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, que queda redactado en los siguientes términos:

«5.— Las ayudas para la adquisición protegida de vivienda libre y las obtenidas por la adquisición en segunda y posterior transmisión de viviendas jóvenes implicarán que los precios de venta en las siguientes transmisiones se limitarán a los precios máximos establecidos en el presente Decreto, durante 15 años a contar desde la formalización de la escritura de compraventa.

Artículo segundo.– Se modifica el título del artículo 6 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 6.º– Financiación»

Artículo tercero.– Se modifica el apartado 1 del artículo 6 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. La financiación de las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto podrá adoptar la forma de préstamo cualificado autonómico, o préstamo convenido estatal, y de ayudas autonómicas directas, sin perjuicio de cualquier otra que pudiera establecerse de conformidad con las bases reguladoras y la correspondiente convocatoria.

Si la financiación fuese en forma de préstamo convenido estatal, las limitaciones a la facultad de disponer y la duración del régimen de protección será la prevista en el correspondiente plan estatal de vivienda al amparo del cual se obtuvo la calificación o declaración de actuación protegida.»

Artículo cuarto.– Se modifican los apartados 1 y 2 y se añade un apartado 4 al artículo 8 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. Los adquirentes de este tipo de viviendas cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), en el período impositivo inmediatamente anterior –con plazo de presentación vencido– a la compra de la vivienda, de acuerdo con las bases reguladoras y la correspondiente convocatoria, podrán recibir:

- Una ayuda autonómica directa a la entrada, en forma de subvención, por una cuantía máxima de 10.000 euros, que será reconocida por el Jefe del Servicio Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- Cuando la vivienda estuviera situada en zonas de actuación preferente que, en su caso, sean declaradas por la Junta de Castilla y León, la cuantía de la ayuda directa a la entrada se incrementará en 2.000 euros.
- Una ayuda directa por los gastos derivados de la constitución, subrogación de la hipoteca, novación, en su caso, y, de la formalización de la escritura de compraventa, que será reconocida por el Jefe del Servicio Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda. En todo caso, el importe máximo de la subvención no podrá superar los 1.500 euros.
- El coste del seguro, con un máximo de 600 euros, para garantizar el pago de la hipoteca durante un máximo de seis meses en el caso de que el titular del préstamo hipotecario pase a la situación legal de desempleo durante el período de amortización del préstamo.

2. La cuantía total de las ayudas señaladas en el apartado anterior se abonará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, bien por la Consejería competente en materia de vivienda, o bien a través de las entidades financieras concedentes del préstamo cualificado o convenido, cuya obtención será necesaria para poder recibir esas ayudas.

4. Las condiciones y ayudas para la adquisición protegida de las viviendas libres a las que se refiere el artículo 3.6 de este Decreto, serán los que se establezcan en el plan estatal de vivienda para las viviendas libres usadas cuyo precio no exceda el de las viviendas protegidas de régimen general, debiendo cumplir las condiciones específicas previstas al efecto”.

Artículo quinto.– Se modifica el título de capítulo II, que queda redactado en los siguientes términos.

«Capítulo II. Vivienda joven de régimen general.»

Artículo sexto.– Se modifica el artículo 11 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, que queda redactado en los siguientes términos.

«Artículo 11.– Vivienda joven de régimen general.

1. Podrán calificarse como Vivienda Joven de Castilla y León aquellas viviendas que reuniendo los requisitos de superficie y edad de los destinatarios señalados en los apartados a) y c) del artículo 2.1 de este Decreto, sean calificadas como tales por la Administración de la Comunidad y su precio máximo por metro cuadrado útil no exceda del señalado para las viviendas protegidas de régimen general.

2. A las viviendas reguladas en el presente artículo les será de aplicación el régimen jurídico establecido en el plan estatal de vivienda al amparo del cual se obtuvo la calificación o declaración de actuación protegida, salvo lo establecido en el apartado anterior en relación con la superficie de la vivienda y la edad de los destinatarios.

3. Las ayudas financieras que pudieran corresponder a los promotores y adquirentes de las viviendas a las que se refiere el presente artículo serán exclusivamente las previstas en el plan estatal de vivienda al amparo del cual se obtuvo la calificación o declaración de actuación protegida.»

Artículo séptimo.– Se modifica la disposición adicional tercera del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, que queda redactada en los siguientes términos.

«La empresa pública Promoción de Viviendas, Infraestructuras y Logística, Sociedad Anónima (PROVIL, S.A.), será considerada promotor preferente para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el presente Decreto.»

CAPÍTULO II

Modificación del Decreto 55/2008, de 24 de julio, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León

Artículo octavo.– Se añade un punto 6.º al artículo 3 del Decreto 55/2008, de 24 de julio con la siguiente redacción:

«6. La adquisición de viviendas libres que reúnan todas las características señaladas en el artículo 2 del presente Decreto»

Artículo noveno.— Se modifican los apartados 3 y 5 del artículo 5 del Decreto 55/2008, de 24 de julio con la siguiente redacción:

«3. Las viviendas de nueva construcción que hayan obtenido la calificación en alguna de las modalidades a las que se refiere el artículo 3.1 de este Decreto, se acojan o no a las medidas de financiación autonómicas establecidas en el mismo, estarán sujetas a los precios máximos de venta durante su régimen de protección que será de 15 años a contar desde la calificación definitiva como vivienda de precio limitado para familias.

El precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión será el vigente para este tipo de viviendas en el momento de la transmisión, sin perjuicio de lo establecido en el plan estatal de vivienda.

5. Las ayudas para la adquisición protegida de vivienda libre y las obtenidas por la adquisición en segunda o posterior transmisión de viviendas de precio limitado para familias implicarán que los precios de venta en las siguientes transmisiones se limitarán a los precios máximos establecidos en el presente Decreto, durante 15 años a contar desde la formalización de la escritura de compraventa.»

Artículo décimo.— Se añade un párrafo segundo al apartado 1 del artículo 6 del Decreto 55/2008, de 24 de julio, que queda redactado en los siguientes términos.

«Si la financiación fuese en forma de préstamo convenido estatal, las limitaciones a la facultad de disponer y la duración del régimen de protección será la prevista en el correspondiente plan estatal de vivienda al amparo del cual se obtuvo la calificación o declaración de actuación protegida.»

Artículo undécimo.— Se modifica el título del artículo 8 del Decreto 55/2008, de 24 de julio, que queda redactado en los siguientes términos.

«Artículo 8.º— Ayudas Públicas»

Artículo duodécimo.— Se añade un apartado 4 al artículo 8 del Decreto 55/2008, de 24 de julio, que quedan redactados en los siguientes términos.

«4. Las condiciones y ayudas para la adquisición protegida de las viviendas libres a las que se refiere el artículo 3.6 de este Decreto, serán los que se establezcan en el plan estatal de vivienda para las viviendas libres usadas cuyo precio no exceda el de las viviendas protegidas de régimen general, debiendo cumplir las condiciones específicas previstas al efecto.»

Artículo decimotercero.— Se modifica la disposición adicional quinta del Decreto 55/2008, de 24 de julio, que queda redactado en los siguientes términos.

«La empresa pública Promoción de Viviendas, Infraestructuras y Logística, Sociedad Anónima (PROVIL, S.A.), será considerada promotor preferente para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el presente decreto.»

CAPÍTULO III

Modificación del Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León

Artículo decimocuarto.– Se modifica el artículo 10 del Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, que queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 10.– Selección de arrendatarios.

1.– La selección de un arrendatario para una vivienda inscrita en REVIVAL corresponde a Promoción de Viviendas, Infraestructuras y Logística, Sociedad Anónima (PROVIL, S.A.) bajo las directrices de la Consejería de Fomento a través de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2.– Para llevar a cabo la selección de arrendatarios se tendrá en cuenta la adecuación de los ingresos familiares al importe de la renta, procurando que la renta anual no supere con carácter general el 30 por ciento de los ingresos familiares anuales y que la superficie de la vivienda sea adecuada a la composición de la unidad familiar.

Tendrán preferencia en la selección los grupos sociales singulares a los que se refiere el artículo 2 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo. Como criterios complementarios se valorará la formación de nuevas unidades familiares, la antigüedad de la inscripción en el RAPA, así como otros aspectos de interés social u otra índole.

La posible diferencia entre la renta anual y el 30 por ciento de los ingresos familiares anuales del arrendatario podrá ser abonada por Promoción de Viviendas, Infraestructuras y Logística, Sociedad Anónima (PROVIL, S.A.) al propietario.»

Artículo decimoquinto.– Se introduce una disposición adicional tercera al Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, que queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición adicional tercera.– Todas las referencias que el presente Decreto hace a GICAL, S.A. deben entenderse referidas a Promoción de Viviendas, Infraestructuras y Logística, Sociedad Anónima (PROVIL, S.A.).»

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A la entrada en vigor del presente Decreto, y sin perjuicio de los efectos y situaciones creadas anteriormente, quedan derogadas, cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Desarrollo normativo.

Se faculta a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Castilla y León a dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo y cumplimiento del presente Decreto.



Segunda.– Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid, a 25 de marzo de 2010.

*El Presidente de la Junta
de Castilla y León,*
Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

El Consejero de Fomento,
Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ