



1. PROCEDIMIENTOS LEGISLATIVOS

110. Proyectos de Ley

PL/000022-10

Aprobación por el Pleno de las Cortes de Castilla y León del Proyecto de Ley de medidas urgentes en materia de vivienda.

PRESIDENCIA

El Pleno de las Cortes de Castilla y León, en Sesión celebrada el 11 de diciembre de 2013, aprobó el Proyecto de Ley de medidas urgentes en materia de vivienda, PL/000022.

De conformidad con el artículo 64 del Reglamento se ordena su publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla y León.

En la sede de las Cortes de Castilla y León, a 11 de diciembre de 2013.

LA SECRETARIA DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN,
Fdo.: María Isabel Alonso Sánchez

LA PRESIDENTA DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN,
Fdo.: María Josefa García Cirac

APROBACIÓN POR EL PLENO

PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 47 de la Constitución Española declara que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

La Comunidad de Castilla y León tiene atribuida competencia exclusiva en materia de vivienda, conforme al artículo 70.1.6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León. En su ejercicio se aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, que establece los objetivos que han de guiar la política de vivienda de las administraciones públicas en orden a hacer efectivo el derecho constitucional citado, entre los que destacan la protección de los ciudadanos en la adquisición y arrendamiento de viviendas y la garantía de acceso a las viviendas de protección pública en condiciones de igualdad.

Pocos años más tarde, la grave situación que atraviesan muchas personas, familias y empresas está poniendo en peligro la consecución de los citados objetivos, lo que se evidencia en episodios de aguda insatisfacción social. Todo ello exige una respuesta



activa y solidaria de la sociedad, en nuestro caso representada por la Administración de la Comunidad, en apoyo de las personas y familias más perjudicadas, de forma que se garantice al menos su más básico alojamiento.

El camino ha sido abierto por la Administración del Estado mediante el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, junto con la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Todo ello debe ser apoyado y completado por la Administración de la Comunidad en el ámbito de sus competencias en materia de vivienda, mediante una amplia batería de medidas que comparten el objetivo común de contribuir a la superación de las consecuencias de la situación económica y social que atraviesa nuestra Comunidad. Se trata no solo de medidas coyunturales de apoyo a las personas y familias más necesitadas, sino también de sentar las bases para que la deseada recuperación se sustente sobre fundamentos sólidos que garanticen su éxito en el largo plazo.

Esta Ley se complementa con la aprobación de un decreto por el que se regula el programa de fomento del alquiler; en tal sentido, ya en la Ley del derecho a la vivienda se había previsto un programa de fomento del alquiler, a partir de la experiencia de la Administración de la Comunidad concretada en la gestión de la “Bolsa de Alquiler para Jóvenes” y de la “Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler” regulada por el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre.

Estos instrumentos pioneros deben ser reorientados sin demora en la presente coyuntura, en la cual el apoyo sin matices a cualquier forma de alquiler, sin dejar de ser recomendable como cualquier política de fomento, debe ceder el protagonismo a la intermediación en los segmentos más desasistidos por la iniciativa privada: tanto del lado de la oferta, donde numerosos inmuebles están teniendo una complicada salida al mercado de venta a causa de su situación y características, como del lado de la demanda, teniendo en cuenta el vertiginoso aumento cuantitativo de los sectores sociales incapaces de afrontar rentas desproporcionadas a sus escasos ingresos.

Entrando ya en el contenido de esta Ley, la misma articula, como se anuncia en el capítulo primero, un conjunto de medidas de carácter urgente en materia de vivienda, a fin de atender la situación de especial dificultad sobrevenida que atraviesan muchos ciudadanos para ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. A tal efecto se regula el régimen legal de las viviendas de protección pública, junto con medidas para la movilización de las viviendas de titularidad pública y la salida al mercado de las viviendas disponibles. Significativamente, el capítulo primero responde a la rápida evolución social, ampliando y detallando la relación de los colectivos de especial protección a efectos del acceso a una vivienda de protección pública.

II

En el capítulo segundo se despliega el nuevo régimen legal de las viviendas de protección pública, que sustituye al vigente modificando la mayor parte de los preceptos del título IV de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, con un grado de desarrollo mucho mayor del



que tenían. De esta forma se soluciona el vacío normativo que se ha generado de forma un tanto repentina por la ausencia de regulación al respecto en la nueva planificación estatal en materia de vivienda, frente a la detallada normativa que tradicionalmente incluían los planes precedentes.

En efecto, las políticas de vivienda que se venían ejecutando en Castilla y León se desarrollaban en coordinación con la Administración del Estado a través de los planes estatales de vivienda y de los convenios suscritos entre ambas administraciones para la ejecución de los mismos. Pero el nuevo plan estatal, aprobado por el citado Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, con su pretensión de reorientar esas políticas hacia el alquiler y la rehabilitación, ha eliminado gran parte de la regulación que se venía aplicando a las viviendas de protección pública, y todo su marco financiero de apoyo.

Es esta imprevista situación de vacío normativo, que haría imposible en la práctica el normal desempeño de las competencias en materia de vivienda, la que justifica la urgencia de restaurar una regulación de carácter general; ello sin perjuicio de que al mismo tiempo se lleve a cabo la necesaria adaptación al nuevo contexto socioeconómico: se adopta así una nueva perspectiva en la regulación de las viviendas de protección pública, ya que la ausencia de incentivos económicos deja sin justificación la simétrica exigencia regulativa, plasmada en múltiples limitaciones a la facultad de disponer, o en los estrictos requisitos exigidos a los adquirentes, que ahora dificulta la venta de las viviendas construidas, así como la planificación y construcción futura de otras nuevas.

En primer lugar se regulan con detalle las clases de viviendas de protección pública: la denominada “vivienda de protección pública general” y las destinadas a situaciones especiales: la “vivienda joven”, la “vivienda de precio limitado para familias” y la “vivienda de protección pública en el medio rural”; de forma separada se regulan los “alojamientos protegidos”, con su régimen de construcción en suelos dotacionales y su regulación más estricta, limitada al arrendamiento y con un régimen legal de protección de carácter permanente.

Como ya se ha anunciado, la ausencia de financiación pública aconseja suavizar el rigor de la regulación administrativa: de ahí que la duración del régimen legal de protección de las viviendas de protección pública se limite a 15 años y se suavicen las condiciones temporales para su descalificación, para las de promoción privada, manteniendo las de promoción pública la prohibición de descalificar. En cuanto a la determinación de los precios, es preciso que se habilite un mecanismo de ámbito autonómico en previsión de ausencia del estatal.

Vemos ya como esta nueva regulación separa de forma clara la promoción privada, necesitada de estímulos y flexibilidad, de la promoción pública, que debe abandonar la competencia con el sector privado para concentrarse en los segmentos que le son propios: la atención a las personas y familias de menor poder adquisitivo, para las cuales el mercado no proporciona una solución a sus necesidades de vivienda. Es por ello que la actuación directa de las administraciones en materia de vivienda se limita, en términos puramente económicos, a los sectores sociales desfavorecidos, mientras que la promoción privada tendrá un marco de actuación más amplio, que se plasma en la flexibilización de los requisitos exigibles para el acceso a las viviendas de protección pública. Al respecto hay que destacar además la sensibilidad hacia los nuevos problemas sociales: la posesión de una vivienda no implica una situación mejor cuando las dificultades para venderla dificultan la movilidad laboral.



En cuanto a los procedimientos de calificación, su reforma se inscribe en el contexto de simplificación de las estructuras administrativas y consiguiente supresión de duplicidades. De ahí que, una vez otorgada la calificación de las viviendas de protección pública tal como se hacía con la "calificación provisional", no se exija un nuevo acto expreso para levantar su condición resolutoria, sirviendo a tal efecto el otorgamiento de licencia de primera ocupación. No menos relevante es la regulación de las garantías de que gozarán los adquirentes frente al supuesto de que la calificación sea denegada u opere su condición resolutoria, situación en la cual podrán resolver el contrato o solicitar la rehabilitación del expediente a su favor. Por otro lado, la calificación es el único procedimiento que mantiene el silencio negativo, al concurrir razones imperiosas de interés general; estas razones se encuentran en la imprescindible y necesaria seguridad, tanto desde el punto de vista estructural como de instalaciones, con la que deben contar los edificios de viviendas.

En cuanto a los procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios, se hace obligatorio el sorteo no solo para la promoción pública, sino también para la promoción privada cuando el terreno provenga de cesión o enajenación de una administración pública.

Por último, otra serie de modificaciones relativas a los destinatarios de las viviendas, los visados de contratos de compraventa y arrendamiento, autorizaciones de cambio de uso y limitaciones a la facultad de disponer, contribuyen en conjunto a articular un régimen legal que permita asegurar la pervivencia futura de las viviendas de protección pública, como herramienta de utilidad contrastada para garantizar el tantas veces citado derecho constitucional a la vivienda.

III

El capítulo tercero concentra las medidas específicamente dirigidas a las viviendas de titularidad de las administraciones públicas y de sus entidades dependientes. Es aquí donde se muestra con más fuerza el compromiso de la administración con los sectores sociales más golpeados por la crisis, pues se les exige un sacrificio patrimonial que, aunque limitado en el tiempo a los próximos dos años, solo puede justificarse por una situación sin duda excepcional, traída al primer plano de la vida española por el drama de los desahucios.

La lucha contra esa lacra se refuerza en esta Ley en lo relativo a las viviendas de la Administración de la Comunidad que se transmiten a sus futuros propietarios mediante cuotas, o que se alquilan. En ambos casos el rápido aumento de la morosidad desvela situaciones problemáticas que podrán atenderse, evitando el indeseado desahucio, gracias a la posibilidad de solicitar una moratoria en el pago de las cuotas o de la renta mensual, o simplemente de reducir esta, opciones acompañadas en todo caso de la correspondiente reestructuración de la deuda. Como es lógico, las condiciones para acceder a estas opciones han de guardar relación directa con la situación económica y laboral de los ocupantes, sin perjuicio de valorar también su pertenencia a los colectivos de especial protección, pero en todo caso de forma restringida a quienes ocupen las viviendas como residencia habitual y permanente y con título legal para ello.

Más allá de esta actuación sobre los ocupantes de viviendas de promoción pública, también es posible prestar otra contribución relevante a la protección de las personas en riesgo de exclusión social mediante la reserva inmediata de un cierto número de viviendas desocupadas, cuya necesidad en cada ciudad habrá de ser valorada por los servicios sociales, y que se adjudicarán en alquiler a través de la oportuna actuación singular, mecanismo de



respuesta urgente para situaciones que no admiten demora. Además de estas, otra parte de las viviendas de titularidad pública que se encuentren desocupadas o que lleguen a estarlo en el plazo de dos años, habrán de reservarse para dar los primeros pasos en la consolidación de los parques públicos de alquiler social, a partir de las existencias actuales.

En cuanto a las viviendas promovidas por la Administración de la Comunidad aún sin adjudicar o en proceso de construcción, esta Ley responde a las numerosas peticiones recibidas desde múltiples instancias sociales para proceder sin demora a una sustancial rebaja de sus precios máximos de venta o alquiler, con el fin de facilitar el acceso a las mismas de sectores más amplios de la población.

Otra medida que contribuirá a la deseada normalización social es la oferta a las personas y familias que cuenten con los recursos suficientes para pagar anticipadamente las cantidades que adeuden para la compra de viviendas de promoción directa, en condiciones económicas que lo facilitan de forma sustancial.

IV

El capítulo cuarto aporta un conjunto de medidas también de carácter temporal, orientadas a proporcionar una solución urgente a la acumulación de un *stock* de viviendas de protección pública, que genera no solo problemas financieros a sus promotores, sino también riesgos graves de deterioro físico, y tensiones sociales derivadas del contraste entre las viviendas vacías y las carencias de amplias capas sociales. Aunque lógicamente estas medidas no pueden ser tan ambiciosas como las desplegadas para las viviendas de promoción pública, sí contribuirán a hacerlas accesibles para grupos más amplios de la población.

Medidas de carácter general son la autorización para ampliar el periodo de amortización de los préstamos hipotecarios y la flexibilización de los requisitos de los adquirentes y de los arrendatarios potenciales. También las viviendas con calificaciones específicas (vivienda joven, vivienda de precio limitado para familias) podrán ofrecerse a cualquier destinatario que cumpla las condiciones generales de acceso a las viviendas de protección pública, tanto para su adquisición como para su arrendamiento. Y quienes estén alquilando viviendas de protección pública con opción de compra a 10 años, podrán adelantar dicha opción. En cambio, el régimen excepcional conforme al cual los propietarios de viviendas de protección pública no estarán obligados a reintegrar las ayudas que hayan recibido, se reserva para los casos de subasta, dación en pago o adjudicación en procedimiento de desahucio, por ejecución judicial o extrajudicial del préstamo.

Un caso particular son los estímulos para la compra de vivienda con destino al alquiler, estando los adquirentes eximidos de cumplir los requisitos para acceder a las viviendas de protección pública si se comprometen a alquilar la vivienda, durante al menos 5 años, a personas que sí cumplan los citados requisitos. Por otro lado, la necesidad de aprovechar cualquier oportunidad laboral, unida a la dificultad de dar salida en el mercado de venta a las viviendas previamente adquiridas, genera una injusta limitación para alquilar viviendas de protección pública a quienes deban cambiar de residencia por motivos laborales, que esta Ley elimina. Por último, la posibilidad de reducir hasta 10 años la duración del régimen legal de protección y de descalificar la vivienda en ciertos supuestos, son herramientas complementarias para contribuir a la comercialización de los excedentes acumulados de viviendas de protección pública.



V

En la parte final de la Ley, las disposiciones adicionales aportan definiciones necesarias y normas para la gestión de datos en los procedimientos regulados en esta Ley y, en general, en todos los relativos a viviendas de protección pública.

Las disposiciones transitorias aclaran el régimen aplicable a las viviendas de protección pública ya calificadas, otorgan un plazo suficiente para finalizar los procedimientos iniciados al amparo de la normativa anterior, y mantienen la vigencia provisional de algunas normas instrumentales, como los módulos de referencia para determinar los precios de las viviendas de protección pública en cada caso.

La disposición derogatoria suprime varios preceptos de la Ley del derecho a la vivienda: el 10 y el 13, porque constriñen de modo innecesario el desarrollo de la planificación de vivienda a nivel autonómico y municipal; el 19.4, ya que la certificación energética ha recibido regulación a nivel estatal; el 46.3, porque permitía vincular hasta dos plazas de garaje a una vivienda de protección pública encareciendo el precio de esta; el 47, porque su contenido se integra en la redacción dada al artículo 45; el 60.2, porque el registro de entidades promotoras que preveía es un instrumento de control sin suficiente justificación; la disposición adicional primera, porque su mandato se plasma con mayor concreción en esta Ley; y los preceptos sobre las comisiones territoriales de vivienda, por tratarse de órganos sin funciones reales más allá de su participación en los procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios, donde precisamente la progresiva sujeción a un marco reglado hace inadecuada la intervención de un órgano colegiado con potestades discrecionales.

También se derogan los decretos que regulaban las modalidades de vivienda joven y vivienda de precio limitado para familias, entre otras normas que resultan obsoletas por efecto de esta Ley.

Por último, se deroga asimismo el Decreto-ley 1/2013, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de vivienda, que las Cortes de Castilla y León, tras su convalidación, acordó tramitar como proyecto de ley y que es el origen de la presente Ley.

Las disposiciones finales se refieren: a la modificación de la Ley del derecho a la vivienda para establecer una adecuada distribución de competencias entre las administraciones local y regional en lo relativo al ejercicio de la potestad sancionadora; a la interpretación de las referencias normativas a la “calificación provisional” y la “calificación definitiva” de las viviendas de protección pública; a las facultades de desarrollo normativo y de prórroga de las medidas; y a la entrada en vigor de la Ley.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Esta Ley tiene por objeto establecer medidas en materia de vivienda, con especial atención a las viviendas de protección pública, con el fin de responder a la situación de extraordinaria dificultad sobrevenida que atraviesan las personas y familias residentes en Castilla y León para ejercer su derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; a tal efecto regula:



a) El régimen legal de las viviendas de protección pública, incluidas sus clases, los procedimientos de calificación de las viviendas, los requisitos de sus destinatarios y las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer.

b) Medidas para movilizar las viviendas de titularidad de las administraciones públicas, a fin de que contribuyan al cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

c) Medidas para facilitar la venta y el arrendamiento de las viviendas de protección pública que ya están calificadas, así como promover la construcción de otras nuevas.

Artículo 2. Ámbito.

Esta Ley será de aplicación a las siguientes viviendas:

a) Las disposiciones contenidas en el capítulo II, a todas las viviendas de protección pública.

b) Las disposiciones contenidas en el capítulo III, a todas las viviendas de protección pública de titularidad pública, así como a las viviendas de protección pública de promoción pública que, a su entrada en vigor, tuvieran titular en concepto de propietario o arrendatario.

c) Las disposiciones contenidas en el capítulo IV, a las viviendas de protección pública, terminadas o en construcción, que ya estuvieran calificadas provisional o definitivamente en el momento de su entrada en vigor; el artículo 29 será aplicable a todo tipo de viviendas.

Artículo 3. Colectivos de especial protección.

Se modifica el apartado 1 y se incorpora un nuevo apartado 4 en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, que queda redactado del siguiente modo:

1. Tendrán la consideración de colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública, los siguientes:

a) Las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.

b) Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan.

c) Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan.

d) Los jóvenes menores de 35 años.

e) Las víctimas de violencia de género y de terrorismo.

f) Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias:

- Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo o afectados por expedientes de regulación de empleo.*
- Que sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).*



- g) *Los deudores hipotecarios que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial.*
- h) *Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.*
- i) *Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina.*
- j) *Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas.*
- k) *Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar, entendiéndose como tales:*
 - *Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.*
 - *Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.*
 - *Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas.*
 - *Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.*
- l) *Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados.*

4. *Reglamentariamente se establecerá la priorización entre los colectivos a que se refiere el apartado uno de este artículo en función de la mayor necesidad de protección.*

CAPÍTULO II

MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 4. Modificaciones sobre conceptos y clases.

1. Se modifica el artículo 43 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 43. Conceptos.

1. *Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León y cumplan los requisitos que se establecen en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo; con independencia de que se trate de viviendas de nueva construcción, en proceso de*



construcción o rehabilitación, o ya terminadas o rehabilitadas, o de que tuvieran previamente condición de viviendas libres, o de que obtengan o no financiación pública.

2. Tendrán la consideración de alojamientos protegidos las edificaciones habitables con servicios comunes que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León por destinarse al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección, o bien mediante cesión en precario cuando se trate de personas en riesgo de exclusión social, y cumplir las demás condiciones que se señalan en el artículo 48 de esta Ley.

2. Se modifica el artículo 45 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 45. Clases de viviendas de protección general.

1. Las viviendas de protección pública, con independencia de quien las promueva, se calificarán en alguna de las siguientes clases:

- a) Vivienda de protección pública general.*
- b) Vivienda joven.*
- c) Vivienda de precio limitado para familias.*
- d) Vivienda de protección pública en el medio rural.*

2. Podrán calificarse como viviendas de protección pública general aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia.

3. Podrán calificarse como viviendas jóvenes aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 70 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean menores de 35 años; excepcionalmente, cuando resulte acreditado que no existe demanda de menores de 35 años, podrán ser destinatarios de las mismas quienes no ostenten dicha condición.

4. Podrán calificarse como viviendas de precio limitado para familias aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, en los términos del artículo 4.1 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, la superficie útil máxima será el resultado de sumar a 120 metros cuadrados, 15 metros cuadrados más por cada miembro de la unidad familiar que exceda de los considerados para clasificarla de categoría especial, con el límite máximo de 240 metros cuadrados; a tal efecto dichas familias podrán adquirir más de una vivienda de protección pública, siempre que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad registral.

5. Podrán calificarse como viviendas de protección pública en el medio rural aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados, y que estén situadas en las localidades o municipios cuya relación se aprobará mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Para estas viviendas se aplicarán las siguientes reglas:



- a) *En su construcción se fomentará la utilización de tipologías de edificación tradicional y de materiales procedentes de la zona, así como la aplicación de criterios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente y al paisaje.*
- b) *Tendrán la consideración de anejos, que deberán estar vinculados a la vivienda, tanto en proyecto como registralmente, aquellos espacios en los que se desarrollen actividades propias del medio rural, tales como las vinculadas a la agricultura, la ganadería, la actividad forestal, la artesanía, la restauración, el alojamiento turístico, las actividades de ocio y tiempo libre, la elaboración de productos alimenticios con métodos tradicionales y otras análogas.*

3. Se modifica el artículo 48 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 48. Alojamientos protegidos.

Los alojamientos protegidos se regirán por las reglas establecidas en los capítulos I y II de este título para las viviendas de protección pública y en la legislación urbanística, con las especialidades señaladas en el artículo 43 y además las siguientes:

- a) *Su superficie útil no será inferior a 15 ni superior a 40 metros cuadrados.*
- b) *A partir de su calificación, quedarán sometidos con carácter permanente al régimen legal de protección, quedando prohibida su descalificación.*
- c) *Podrán ser construidos sobre suelos de carácter dotacional de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos.*
- d) *No serán tenidos en cuenta a efectos de los límites de densidad y edificabilidad establecidos en la normativa urbanística ni a efectos de la gestión urbanística, ni generarán la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas.*
- e) *Cuando el titular del suelo sea una administración pública o una entidad del sector público, su construcción y gestión podrá realizarse directamente o a través de lo previsto en la legislación patrimonial y de contratos del sector público.*

Artículo 5. Modificaciones sobre la duración del régimen legal de protección y el precio.

1. Se modifica el artículo 50 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 50. Duración del régimen legal de protección.

1. La duración del régimen legal de protección de las viviendas de protección pública, contada desde la fecha de otorgamiento de la licencia de primera ocupación, será de 15 años.

2. Las viviendas de protección pública de promoción privada podrán ser descalificadas, previa solicitud del interesado, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) *Que hayan transcurrido 10 años desde la fecha de otorgamiento de la licencia de primera ocupación.*
- b) *Que el suelo sobre el que se sustente la promoción no haya sido cedido ni enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.*



- c) *Que, en caso de haberse obtenido ayudas, las mismas sean previamente reintegradas conforme a la normativa aplicable, y se cancele el préstamo hipotecario obtenido con financiación pública, o se modifiquen sus condiciones adaptándolo a las nuevas circunstancias.*

2. Se modifica el artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 51. Precio.

1. *El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, así como el precio de referencia para el alquiler de la vivienda, en ambos casos por metro cuadrado de superficie útil, se determinarán aplicando los coeficientes establecidos por orden de la consejería competente en materia de vivienda al módulo básico estatal vigente, o cualquier otra denominación que le sustituya, o en su defecto al precio básico autonómico que se establezca, en su caso, mediante la citada orden.*

2. *Para los anejos, vinculados o no, el precio máximo de venta y el precio de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil, no podrán exceder del 60 por ciento del precio calculado conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.*

3. *Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se establecerán:*

- a) *Los coeficientes aplicables a los ámbitos territoriales en los que se divida el territorio de la Comunidad, en función de las circunstancias sociales, económicas y territoriales.*
- b) *Las superficies útiles máximas computables de los anejos, a efectos de su precio.*

Artículo 6. Modificaciones sobre la calificación y sus efectos.

1. Se modifica el artículo 53 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 53. Procedimiento de calificación.

1. *La calificación es el acto administrativo en virtud del cual las viviendas quedan sometidas al régimen legal de protección pública previsto en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo, y se expide a los únicos efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de viviendas de protección pública.*

2. *Los efectos de la calificación están sujetos a una condición resolutoria que operará en caso de que no sea otorgada la licencia de primera ocupación.*

3. *La solicitud de calificación deberá presentarse por el promotor de las viviendas, adjuntando la siguiente documentación y la que, en su caso, se determine reglamentariamente:*

- a) *Cuando se trate de viviendas de nueva construcción, o que estén en proceso de construcción o rehabilitación:*
- *Certificado registral de titularidad de los terrenos y libertad de cargas y gravámenes; cuando el solicitante no sea titular de los terrenos, deberá aportar documento suficiente en derecho que acredite la facultad para construir sobre los mismos.*



- *Proyecto de ejecución redactado por técnico competente junto con certificado expedido por el mismo técnico de que el proyecto se sujeta a la normativa aplicable.*
- *Licencia urbanística municipal.*

b) *Cuando se trate de viviendas ya terminadas o rehabilitadas, además de la documentación citada en la letra anterior deberá aportarse:*

- *Certificado final de obra.*
- *Licencia de primera ocupación.*

4. *La solicitud de calificación podrá referirse a la totalidad del edificio o solo a parte de las viviendas incluidas en el mismo, y abarcar diferentes clases de viviendas de protección pública; en las edificaciones donde se promuevan diferentes clases de viviendas, o viviendas de protección pública junto con otras que no tuvieran dicha condición, el proyecto que acompañe a la solicitud identificará de forma clara y precisa las viviendas de protección pública.*

5. *El plazo máximo para resolver y notificar la resolución de calificación será de tres meses desde que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la calificación podrá entenderse desestimada por silencio administrativo. En las resoluciones emitidas fuera de plazo no se podrá consignar un precio máximo de venta o de referencia para el alquiler superior al que hubiera correspondido de haberse dictado la resolución en plazo.*

6. *Podrá autorizarse el cambio de titularidad sobre todas o algunas de las viviendas incluidas en la calificación, manteniéndose inalterable el resto de condiciones, previa solicitud conjunta de los interesados. Si sobre la vivienda existiera un préstamo hipotecario con financiación pública, deberá acreditarse la conformidad de la entidad financiera como requisito previo a la autorización.*

7. *El órgano competente para otorgar la calificación, previa solicitud del interesado, podrá modificar aquella a efectos de autorizar cambios de proyecto o del cuadro de vinculaciones, o bien la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas que alteren su configuración y demás elementos a los que se extienda la calificación, si se ajustan a lo establecido en la normativa técnica de edificación aplicable, y previa obtención de las autorizaciones e informes preceptivos.*

8. *La renuncia a la calificación otorgada impedirá que posteriormente se pueda solicitar de nuevo para las mismas viviendas. No se admitirá la renuncia cuando el suelo sobre el que se sustente la promoción haya sido cedido o enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.*

9. *El plazo para solicitar la licencia de primera ocupación será de 48 meses a contar desde la fecha de concesión de la calificación.*

10. *A efectos de lo dispuesto en el apartado 2, los informes previos al otorgamiento de la licencia de primera ocupación citados en el apartado 1.b) del artículo 99 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, harán referencia al cumplimiento de los extremos y condiciones incluidos en la calificación de las viviendas de protección pública.*

11. *Copia de la licencia de primera ocupación será remitida por el Ayuntamiento al órgano que dictó la calificación.*



2. Se modifica el artículo 54 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 54. Garantías de los adquirentes de viviendas de protección pública.

Cuando por causa imputable al promotor la calificación sea denegada u opere la condición resolutoria por no haber sido otorgada la licencia de primera ocupación, los adquirentes de las viviendas podrán:

- a) *Resolver el contrato de compraventa en los términos previstos en la legislación civil y, en su caso, ejecutar las garantías de las cantidades anticipadas a que se refiere el artículo 33 de esta Ley.*
- b) *Solicitar al órgano competente para el otorgamiento de la calificación la rehabilitación del expediente a su favor; en tal caso se aplicarán las siguientes reglas:*
 - 1.^a *Los adquirentes deberán comprometerse a terminar las obras y a subsanar las deficiencias que impidieron que la calificación o la licencia de primera ocupación fueran otorgadas, en el plazo y con el presupuesto que se determine por un técnico competente.*
 - 2.^a *La rehabilitación del expediente implica la subrogación de los compradores en el préstamo del promotor, previo acuerdo con la entidad financiera.*
 - 3.^a *Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras y trabajos necesarios para obtener la calificación o la licencia de primera ocupación.*

Artículo 7. Modificaciones sobre promoción y financiación.

1. Se modifica el apartado 2 del artículo 58 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

2. Tendrán la consideración de promoción pública las viviendas que sean promovidas por una administración pública o por entidades del sector público. Estas viviendas se destinarán a personas cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM y cumplan los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública señalados en el artículo 63 de esta Ley.

2. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 60 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que quedan redactados del siguiente modo:

3. Para el otorgamiento de la calificación de las viviendas de protección pública promovidas por las entidades a las que se refiere este artículo será necesario que presenten, junto con la solicitud, una relación de al menos el 80 por ciento de los socios o partícipes beneficiarios de las viviendas, completada con los documentos que acrediten que todos ellos cumplen los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública establecidos en el artículo 63 de esta Ley.

No obstante, cuando algún socio o partícipe beneficiario incumpliera dichos requisitos por ser titular de otra vivienda o de otros bienes inmuebles, deberá aportar compromiso de venta de dicha vivienda o de dichos bienes, sin que pueda visarse el contrato de adjudicación de la nueva vivienda de protección pública hasta que se acredite la formalización de la citada venta.



4. *No será obstáculo para que las promociones de viviendas de protección pública a las que se refiere este artículo obtengan licencia de primera ocupación el hecho de que no estén adjudicadas todas las viviendas de la promoción.*

3. Se añade el apartado 3 al artículo 61 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, con la siguiente redacción:

3. *Cuando se hubieran agotado los fondos previstos en los convenios con entidades de crédito a que se refiere el apartado anterior, o cuando dichos convenios hubieran finalizado su vigencia y no se hubiera prorrogado la misma, o en su caso firmado nuevos convenios, podrá otorgarse la calificación sin reconocimiento de financiación.*

Artículo 8. Modificaciones sobre requisitos de los destinatarios y procedimientos de selección.

1. Se modifica el artículo 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 63. Destinatarios de las viviendas de protección pública.

1. *Los destinatarios o usuarios que adquieran o arrienden una vivienda de protección pública serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:*

- a) *Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.*
- b) *Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de compra, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.*
- c) *No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, incluidas situaciones de proindiviso o aquellas otras en el que el puesto de trabajo se localice en una provincia diferente y a más de 50 kilómetros de la vivienda. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género o del terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de compraventa o alquiler de la vivienda nueva; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado.*

2. *Los requisitos señalados en el apartado anterior deberán cumplirse por los destinatarios de la vivienda en la fecha en la que se solicite el visado del contrato de compraventa o arrendamiento, excepto los autopromotores, que deberán cumplirlas en el momento de solicitar la declaración de actuación protegida o la calificación. Cuando se aplique el procedimiento de selección previsto en la normativa reguladora, el requisito*



de edad deberá cumplirse en el momento en el que se dicte la resolución por la que se convoque el proceso de selección.

3. Los requisitos establecidos en el apartado 1 no serán exigibles en las adquisiciones mortis causa de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.

4. Las personas jurídicas públicas y las privadas sin ánimo de lucro podrán ser destinatarias de una vivienda de protección pública en los siguientes casos:

- a) Cuando en la vivienda se vayan a desarrollar actividades de interés público o social previstas en su objeto social.*
- b) Cuando la vivienda se destine a realojar personas incluidas en alguno de los colectivos de especial protección.*

2. Se añade el artículo 64 bis a la Ley 9/2010, de 30 de agosto, con la siguiente redacción:

Artículo 64 bis. Procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios.

1. A fin de hacer efectivo el principio de igualdad en el acceso a la vivienda, quienes deseen acceder a una vivienda de protección pública deberán participar en un procedimiento de selección con sujeción a los principios de concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, en los siguientes casos:

- a) Viviendas de protección pública de promoción pública en arrendamiento.*
- b) Viviendas de protección pública de promoción pública en primera transmisión.*
- c) Viviendas de protección pública de promoción privada en primera transmisión, cuando el suelo que sustente la promoción haya sido cedido o enajenado por una administración pública.*

2. Con carácter general, el procedimiento para seleccionar a los adquirentes o arrendatarios será el sorteo entre las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.

3. Cuando concurren circunstancias relacionadas con la necesidad de vivienda de personas incluidas en los colectivos de especial protección, las viviendas citadas en el apartado 1 podrán ser adjudicadas mediante declaración de actuación singular por la consejería competente en materia de vivienda.

4. Las viviendas citadas en el apartado 1 que no hayan podido ser adjudicadas en su convocatoria podrán ser vendidas o arrendadas por su promotor a cualquier persona que cumpla los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.

Artículo 9. Otras modificaciones sobre acceso a las viviendas de protección pública.

1. Se modifica el artículo 67 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 67. El visado de las transmisiones y arrendamientos.

1. Mientras dure el régimen legal de protección y su precio de venta o renta esté limitado, las transmisiones de viviendas de protección pública y sus contratos de arrendamiento, así como los de sus anejos, vinculados o no, deberán presentarse para su visado ante la



consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días desde su formalización. Los obligados a presentar la solicitud de visado son, en la primera transmisión, el promotor, en la segunda y posteriores, el adquirente, y en caso de arrendamiento, el arrendador.

2. Además del documento en el que se formalice la transmisión o el arrendamiento, deberá presentarse la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, que será determinada por orden de la consejería competente en materia de vivienda.

3. El visado consiste en una resolución por la que se declara acreditado el cumplimiento de los requisitos objetivos y subjetivos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda de protección pública y sus anejos vinculados, y la inclusión de las cláusulas obligatorias. No obstante, en los siguientes casos el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión:

- a) Cuando el adquirente de la vivienda ya sea titular de parte de la misma.*
- b) En caso de transmisiones de anejos no vinculados a una vivienda de protección pública.*
- c) En el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública por parte de personas jurídicas públicas o privadas.*

4. El plazo para resolver y notificar la resolución será de un mes desde que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para resolver; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución podrá entenderse estimada la solicitud por silencio administrativo.

5. En caso de arrendamiento, la resolución se notificará al arrendador y al arrendatario.

2. Se modifica el apartado 1 del artículo 68 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

1. Los promotores deberán otorgar la escritura pública de compraventa y entregar las viviendas a sus adquirentes en el plazo de tres meses a contar desde la notificación de la licencia de primera ocupación, o desde la fecha de visado del contrato de compraventa si éste fuera posterior.

3. Se modifica el artículo 69 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 69. Cambios de uso.

1. Quienes adquieran una vivienda de protección pública destinada a venta podrán solicitar su cambio de uso para destinarla a arrendamiento, cuando no puedan ocupar la vivienda por alguna de las siguientes causas:

- a) Falta de adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar o de la unidad de convivencia, o bien a las necesidades de las personas mayores de 65 años y de las personas con movilidad reducida.*
- b) Cambio de residencia a una provincia diferente por motivos laborales.*
- c) Tener la condición de víctimas de violencia de género o de terrorismo.*
- d) Otras causas justificadas que se determinen reglamentariamente.*



2. Si no hubiera transcurrido el plazo establecido en el artículo 71, será necesaria la previa cancelación o novación del préstamo hipotecario con financiación pública y devolución de las ayudas que hubiera podido recibir más los intereses legales desde su percepción.

3. Quienes sean propietarios de una vivienda de protección pública destinada al arrendamiento podrán solicitar, en cualquier momento, su cambio de uso para proceder a su venta, previamente a la cual deberán cancelar o novar el préstamo hipotecario con financiación pública y devolver las ayudas que hubiera podido recibir más los intereses legales desde su percepción.

4. La autorización del cambio de uso no implica alteración o modificación de la duración del régimen legal de protección.

5. Será competente para autorizar los cambios de uso de las viviendas de protección pública el órgano que lo sea para la calificación de la vivienda.

Artículo 10. Modificaciones sobre prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

1. Se modifica el artículo 71 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 71. Prohibiciones y limitaciones en general.

1. Los adquirentes de viviendas de protección pública y los promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir inter vivos las viviendas ni ceder su uso por ningún título durante un plazo de 5 años, contados, en caso de adquisición, desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa, y en caso de promotores para uso propio, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

2. La limitación establecida en el apartado anterior podrá dejarse sin efecto en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 69 de esta Ley, mediante autorización administrativa.

3. Las viviendas de protección pública quedarán gravadas con una afección de naturaleza real, en garantía de la devolución de las ayudas y subvenciones recibidas, cuando tenga lugar su transmisión dentro del plazo de vigencia de las limitaciones a que se refiere este artículo.

2. Se modifica el artículo 72 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 72. Prohibiciones y limitaciones en las viviendas de promoción pública.

1. Para las viviendas de protección pública de promoción pública el plazo citado en el artículo anterior será de 10 años a contar desde la fecha del contrato de compraventa.

2. Las viviendas de protección pública de promoción pública podrán ser objeto de cesión a otras administraciones públicas o a entidades dependientes de las mismas, a fin de arrendarlas a personas incluidas en los colectivos de especial protección, previa autorización del órgano competente en materia de vivienda de la administración promotora.

3. En el caso de viviendas promovidas por la Administración General de la Comunidad, el adquirente en segunda o posterior transmisión sólo podrá acceder a ellas si reúne los



requisitos y condiciones que, en la fecha de la compraventa y según la clase de vivienda, le sean exigibles conforme a lo dispuesto en esta ley. A tal efecto se requerirá:

- a) *La previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.*
- b) *Que el adquirente autorizado se subrogue, en su caso, en las cantidades que estén pendientes de pago a la administración.*

4. La limitación establecida en el apartado primero podrá dejarse sin efecto en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 69 de esta Ley, mediante autorización administrativa.

CAPÍTULO III

MEDIDAS SOBRE LAS VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA

Artículo 11. Medidas para facilitar el pago de la cuota de la compra de viviendas de promoción directa.

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas físicas que hayan suscrito un contrato para la compra de una vivienda de protección pública de promoción directa, y que en la fecha de entrada en vigor de esta Ley tengan aún cantidades pendientes de pago, podrán solicitar a la administración enajenante la adopción de las siguientes medidas:

- a) Moratoria en el pago de la cuota mensual, consistente en la interrupción del pago de la cuota mensual durante un plazo inicial de un año, prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro, si persisten las circunstancias que motiven la concesión.
- b) Reestructuración de la deuda pendiente de pago, consistente en la ampliación del periodo de amortización en un máximo de cinco años.

2. A tal efecto, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ocupar la vivienda en virtud del citado contrato de compraventa, como residencia habitual y permanente del solicitante y, en su caso, de su unidad familiar o de convivencia.
- b) Tener unos ingresos familiares, calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda, inferiores a 2,5 veces el IPREM, o bien que las cantidades que estén obligados a pagar por la vivienda superen la tercera parte de dichos ingresos.
- c) Estar al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, o en caso contrario aportar compromiso de ponerse al corriente en dicho pago con carácter previo a la resolución solicitada, como condición cuyo incumplimiento impedirá que se dicte aquella.

3. El órgano competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento, y en su caso para autorizar las prórrogas, será el servicio territorial competente en materia de vivienda.



4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

5. La resolución favorable de la solicitud tendrá preferencia sobre otras cuando en la vivienda habiten personas incluidas en los colectivos de especial protección señalados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

6. La concesión de la moratoria conllevará necesariamente la reestructuración de la deuda, pero no a la inversa.

Artículo 12. Medidas para facilitar el pago del alquiler.

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas físicas que hayan suscrito un contrato de arrendamiento de una vivienda de protección pública de promoción directa, que en la fecha de entrada en vigor de esta Ley se encuentre vigente, podrán solicitar a la administración la adopción de las siguientes medidas:

- a) Moratoria en el pago de la renta mensual, consistente en la interrupción del pago de la renta mensual durante un plazo inicial de un año, prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro, si persisten las circunstancias que motiven la concesión.
- b) Reducción de la renta mensual, consistente en la reducción de la cantidad a pagar en concepto de renta durante un plazo inicial de un año, prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro, en caso de que persistan las circunstancias que motiven la concesión.
- c) Reestructuración de la deuda pendiente de pago, consistente en el establecimiento de un plazo de 5 años para su abono.

2. A tal efecto, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ocupar la vivienda en virtud del citado contrato de arrendamiento, como residencia habitual y permanente del solicitante y, en su caso, de su unidad familiar o de convivencia, con una antelación de al menos 12 meses a la fecha de solicitud, acreditada mediante certificado de empadronamiento.
- b) Tener unos ingresos familiares, calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda, inferiores a 2,5 veces el IPREM, o bien que las cantidades que estén obligados a pagar por la vivienda superen la tercera parte de dichos ingresos.
- c) Estar al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, o en caso contrario aportar compromiso de ponerse al corriente en dicho pago con carácter previo a la resolución solicitada, como condición cuyo incumplimiento impedirá que se dicte aquella.

3. Procederá la moratoria cuando la unidad familiar o de convivencia carezca de ingresos, así como cuando sus ingresos provengan exclusivamente de una prestación o subsidio de desempleo o de la renta garantizada de ciudadanía. En otro caso solo procederá la reducción de la renta mensual, con aplicación de los siguientes porcentajes:



Ingresos familiares (calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda)	Porcentaje de reducción
< 1 veces el IPREM	50 %
≥ 1 veces el IPREM e < 2 veces el IPREM	40 %
≥ 2 veces el IPREM	30 %

4. El órgano competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento, y en su caso para autorizar las prórrogas, será el servicio territorial competente en materia de vivienda.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

6. La resolución favorable de la solicitud tendrá preferencia sobre otras cuando en la vivienda habiten personas incluidas en los colectivos de especial protección señalados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

7. La concesión de la moratoria o de la reducción conllevará necesariamente la reestructuración de la deuda, pero no a la inversa.

Artículo 13. Reserva de viviendas desocupadas para colectivos en riesgo de exclusión social.

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, la Administración de la Comunidad y las administraciones locales de Castilla y León que sean titulares de viviendas de protección pública deberán reservar viviendas para la atención a colectivos en riesgo de exclusión social, tales como personas en riesgo de desahucio o víctimas de violencia de género. A tal efecto:

a) En un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, las administraciones citadas informarán a la consejería competente en materia de servicios sociales del número y estado de las viviendas de protección pública de su titularidad que se encuentren desocupadas, a fin de que dicha consejería, en colaboración con los Ayuntamientos donde radiquen las viviendas, puedan estimar el número de viviendas necesarias para atender a los colectivos en riesgo de exclusión social en el ámbito de actuación de dicha administración, entendiéndose que sobre las demás no pesará ya mandato alguno de reserva conforme a este artículo.

b) Cuando el número de las viviendas ofrecidas según lo dispuesto en el apartado anterior, fuera inferior a las necesidades detectadas por la consejería competente en materia de servicios sociales, pasarán a integrarse en la reserva las viviendas que vayan quedando desocupadas con posterioridad. Asimismo, a medida que las viviendas reservadas sean ocupadas, serán sustituidas por otras que vayan quedando desocupadas, de forma que el número reservado se mantenga en los niveles determinados por la consejería competente en materia de servicios sociales.

c) Las viviendas que queden afectadas a la reserva para la atención a colectivos en riesgo de exclusión social serán objeto, para su adjudicación, de una declaración de



actuación singular por la consejería competente en materia de vivienda, previa tramitación de expediente en el que se acrediten las circunstancias excepcionales del caso.

d) Las viviendas que queden afectadas a la reserva para la atención a colectivos en riesgo de exclusión social tendrán preferencia para la adjudicación de ayudas públicas para su rehabilitación y adecuación a las condiciones mínimas de habitabilidad.

Artículo 14. Reserva para el parque público de alquiler social.

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, la Administración de la Comunidad de Castilla y León y los Ayuntamientos con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán reservar para la integración en su respectivo parque público de alquiler social, al menos el 30 por ciento de las viviendas de protección pública desocupadas de su titularidad o de sus entidades dependientes. Este porcentaje se aplicará a las viviendas ya construidas o rehabilitadas que se encuentren desocupadas, a las que estén en construcción o rehabilitación y a las que se construyan o rehabiliten en el futuro, sea por las propias administraciones o por sus entidades dependientes.

2. Asimismo las citadas administraciones públicas reservarán, con destino a la construcción de viviendas de protección pública que puedan integrarse en el respectivo parque público de alquiler social, al menos el 30 por ciento de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable y calificados con uso residencial que sean de su titularidad o de titularidad de sus entidades dependientes.

3. Las viviendas que se reserven para la atención a colectivos en riesgo de exclusión social conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, serán tenidas en cuenta a efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 15. Reducción de los precios máximos de venta y alquiler.

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, para la primera transmisión de las viviendas de protección pública promovidas por la Administración de la Comunidad o sus entidades dependientes, que ya estén calificadas provisional o definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley, el precio máximo de venta se modifica aplicando un coeficiente reductor de 0,8 a los precios que hubieran sido determinados por la aplicación de los coeficientes establecidos en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero.

2. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, para el alquiler de las viviendas de protección pública promovidas por la Administración de la Comunidad o sus entidades dependientes, que ya estén calificadas provisional o definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley, el precio de referencia para el alquiler se modifica aplicando un coeficiente reductor de 0,8 a los precios que hubieran sido determinados por la aplicación de los coeficientes establecidos en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero.

Artículo 16. Pago anticipado de viviendas de la Administración de la Comunidad.

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas físicas que hayan suscrito un contrato con la Administración de la Comunidad de Castilla y León para la compra de una vivienda de protección pública de promoción directa, que en la fecha de entrada en vigor de esta Ley tengan aun cantidades pendientes de pago, podrán solicitar a la consejería competente en materia de vivienda el pago anticipando con



una rebaja sobre las cantidades pendientes de pago, determinada conforme a la siguiente escala:

Ingresos familiares (calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda)	Porcentaje de rebaja
< 1,5 veces el IPREM	30 %
≥ 1,5 veces el IPREM e < 2,5 veces el IPREM	20 %
≥ 2,5 veces el IPREM	10 %

2. A tal efecto los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ocupar la vivienda en virtud del citado contrato de compraventa, como residencia habitual y permanente del solicitante y, en su caso, de su unidad familiar o de convivencia.
- b) Estar al corriente en el pago de las cuotas devengadas de acuerdo con el régimen aplicable a su vivienda, así como de las cuotas de la comunidad de propietarios y de los impuestos o tributos de cualquier tipo relacionados con la vivienda, o en otro caso aportar compromiso de ponerse al corriente en tales pagos con carácter previo a la resolución solicitada, como condición cuyo incumplimiento impedirá que se dicte aquella.

3. El órgano competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento será el servicio territorial competente en materia de vivienda.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

5. Para el pago del importe contenido en la resolución se otorgará un plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en el que se le notifique dicha resolución. Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho efectivo el pago, la resolución dictada carecerá de eficacia y conllevará la pérdida del derecho reconocido sin necesidad de que se dicte una nueva resolución. Los gastos notariales y registrales y los impuestos de todo tipo que se produzcan como consecuencia de la aplicación de este artículo, serán por cuenta del solicitante.

6. Las viviendas que se acojan a lo previsto en este artículo no verán alterado su régimen legal de protección.

Artículo 17. Compra de viviendas en arrendamiento de la Administración de la Comunidad.

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas físicas que hayan suscrito un contrato con la Administración de la Comunidad de Castilla y León para el arrendamiento de una vivienda de promoción directa cuyo régimen de protección haya finalizado, podrán solicitar la compra de dicha vivienda a la consejería competente en materia de vivienda, conforme a las siguientes reglas:

- a) El precio de venta de estas viviendas, por metro cuadrado de superficie útil, se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ley.



- b) El precio de venta de los anejos, vinculados o no a la vivienda, por metro cuadrado de superficie útil, será el 60 por ciento del precio calculado conforme al apartado anterior.
- c) Podrá obtenerse una rebaja en el precio señalado en los apartados anteriores, consistente en un porcentaje de las cantidades pagadas en concepto de renta, conforme a la siguiente escala:

Ingresos familiares (calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda)	Porcentaje de rebaja
< 1,5 veces el IPREM	40 %
≥ 1,5 veces el IPREM e < 2,5 veces el IPREM	30 %
≥ 2,5 veces el IPREM e < 3,5 veces el IPREM	20 %
≥ 3,5 veces el IPREM	10 %

- d) En ningún caso el precio de venta, una vez aplicada la correspondiente rebaja, podrá ser inferior al 50 por ciento del precio de venta previsto en el apartado a).

2. Los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ocupar la vivienda en virtud del citado contrato de arrendamiento, como residencia habitual y permanente del solicitante y, en su caso, de su unidad familiar o de convivencia, con una antelación de al menos 12 meses a la fecha de solicitud, acreditada mediante certificado de empadronamiento.
- b) Estar al corriente en el pago del alquiler y de las cuotas de la comunidad de propietarios, así como de los impuestos o tributos de cualquier tipo relacionados con la vivienda, o en caso contrario aportar compromiso de ponerse al corriente en dicho pago con carácter previo a la resolución solicitada, como condición cuyo incumplimiento impedirá que se dicte aquella.

3. El órgano competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento será el servicio territorial competente en materia de vivienda.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

5. La resolución favorable de la solicitud tendrá preferencia sobre otras cuando en la vivienda habiten personas incluidas en los colectivos de especial protección señalados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

6. Asimismo serán aplicables las reglas señaladas en los apartados 5 y 6 del artículo anterior.

Artículo 18. Parques públicos de alquiler social.

La Administración de la Comunidad de Castilla y León y los Ayuntamientos de Castilla y León con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán gestionar sus respectivos parques públicos de alquiler social, los cuales:



a) Estarán integrados por viviendas de protección pública y por alojamientos protegidos, en ambos casos de titularidad pública.

b) Se destinarán preferentemente al alojamiento, en régimen de arrendamiento, de personas incluidas en los colectivos de especial protección señalados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

c) La oferta de estas viviendas y alojamientos protegidos se adecuará a la finalidad de que el esfuerzo económico de las unidades familiares, para acceder a una vivienda de protección pública, no supere una tercera parte de sus ingresos, contenida en el artículo 2, apartado f de la Ley 9/2010, de 30 de agosto.

CAPÍTULO IV

OTRAS MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

Artículo 19. Ampliación del periodo de amortización de préstamos hipotecarios.

1. Si durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley se ampliara el periodo de amortización de un préstamo hipotecario constituido en el marco de los convenios suscritos por la Administración de la Comunidad con las entidades financieras para la financiación de la compra de viviendas de protección pública, no se exigirá la previa autorización administrativa para llevar a cabo dicha ampliación.

2. Si durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley se ampliara el periodo de amortización de un préstamo hipotecario constituido en el marco de los convenios suscritos por la Administración de la Comunidad con las entidades financieras para la adquisición y autopromoción de vivienda en el medio rural, no se exigirá la previa autorización administrativa para llevar a cabo dicha ampliación. En tal caso la citada ampliación no afectará a la subsidiación de intereses del préstamo, manteniéndose en los términos en los que fue acordado.

3. En los casos regulados en este artículo, una vez formalizada la ampliación entre el propietario y la entidad financiera, aquel deberá comunicárselo a la consejería competente en materia de vivienda.

4. Lo dispuesto en este artículo también será de aplicación si se modificara a la baja el tipo de interés o se establecieran periodos de carencia en el préstamo hipotecario o se alteran el resto de condiciones que facilitarían el pago del mismo.

Artículo 20. Régimen excepcional de no devolución de ayudas a la compra.

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley:

a) A los propietarios de viviendas de protección pública que hubieran recibido ayudas para adquirirlas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad de Castilla y León, no se les exigirá autorización administrativa, ni el reintegro de las ayudas obtenidas ni de los intereses legales correspondientes, cuando la vivienda sea objeto de transmisión *inter vivos* antes de transcurrir 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, siempre que dicha transmisión se produzca por la subasta, dación en pago o adjudicación de la vivienda en procedimiento de desahucio, por ejecución judicial o extrajudicial del



préstamo, o se transmita a entidades de gestión inmobiliaria vinculadas a la que concedió el préstamo hipotecario.

b) A los propietarios de viviendas adquiridas o autopromovidas en el medio rural, que hubieran recibido ayudas para adquirirlas o autopromoverlas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad de Castilla y León, no se les exigirá autorización administrativa, ni el reintegro de las ayudas obtenidas ni de los intereses legales correspondientes, cuando se den las condiciones citadas en el apartado anterior.

Artículo 21. Flexibilización de los requisitos de los adquirentes y arrendatarios.

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas de protección pública calificadas provisional o definitivamente en el momento de dicha entrada en vigor, podrán ser adquiridas en primera transmisión o alquiladas por cualesquiera personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia, que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, conforme a la redacción dada por esta Ley, con independencia de las condiciones establecidas en la calificación provisional o en la calificación definitiva de las viviendas o en su caso en la correspondiente convocatoria.

2. No obstante, solo podrán subrogarse en el préstamo hipotecario que hubiera suscrito el promotor, así como recibir las subvenciones y ayudas económicas que les pudieran corresponder en el marco de la normativa reguladora del plan estatal de vivienda al amparo del cual se hubiera calificado la vivienda, aquellos adquirentes y arrendatarios cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de los máximos previstos en la calificación provisional de las viviendas.

Artículo 22. Adquisición y arrendamiento de vivienda joven y vivienda de precio limitado para familias.

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas que en el momento de dicha entrada en vigor hubieran sido calificadas provisional o definitivamente como “*vivienda joven*” al amparo de lo dispuesto en 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:

a) Podrán ser adquiridas por quienes no ostenten la condición de “*jóvenes*” conforme a lo dispuesto en el citado decreto.

b) Podrán ser puestas en arrendamiento, aplicando las siguientes reglas:

1.^a Las rentas máximas las establecidas en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero.

2.^a El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda joven de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.

2. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas que en el momento de dicha entrada en vigor hubieran sido calificadas provisional o definitivamente como “*vivienda de precio limitado para las familias*”, al amparo de lo dispuesto en 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:



- a) Podrán ser adquiridas por quienes no ostenten la condición de “*unidades familiares con hijo o hijos menores o mayores de edad en situación de dependencia que se encuentren a su cargo*” conforme a lo dispuesto en el citado decreto.
- b) Podrán ser puestas en arrendamiento, aplicando las reglas señaladas en la letra b) del apartado anterior.

Artículo 23. Condiciones especiales para adquirentes de viviendas con destino al alquiler.

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, a quienes adquieran en primera transmisión una vivienda de protección pública de promoción privada calificada provisional o definitivamente en el momento de dicha entrada en vigor y se comprometan a destinarla durante al menos 5 años al alquiler, no se les exigirá el cumplimiento de ninguno de los requisitos establecidos en el artículo 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley, para la adquisición de una vivienda de protección pública. A tal efecto se aplicarán las siguientes reglas:

a) En el contrato de compraventa de la vivienda y en la correspondiente escritura pública, se deberá hacer constar el compromiso de destinar la vivienda al alquiler durante al menos 5 años, así como la condición resolutoria aplicable en caso de incumplimiento de dicho compromiso.

b) El contrato de compraventa deberá presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda a los solos efectos de comprobar que el precio de la transmisión no excede del máximo legal previsto.

c) En el plazo máximo de un año desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el adquirente deberá presentar a la consejería competente en materia de vivienda el contrato de arrendamiento para su visado, con o sin opción de compra, y cumpliendo las siguientes condiciones:

- 1.º El arrendatario de la vivienda deberá cumplir todos los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.
- 2.º El precio máximo de renta será el que corresponda en función de la normativa aplicable en materia de precios máximos.
- 3.º En el caso de que se haya formalizado un contrato de arrendamiento con opción de compra, quien ejerza dicha opción deberá haber permanecido previamente al menos dos años en alquiler, y se le deducirá en ese momento del precio de venta de la vivienda al menos el 15 por ciento de las cantidades abonadas en concepto de renta.
- 4.º El ejercicio de la opción de compra deberá ser autorizado por la consejería competente en materia de vivienda, a los solos efectos de comprobar que el precio de venta no excede del precio máximo permitido.

d) Los adquirentes iniciales de estas viviendas no podrán obtener préstamos hipotecarios con financiación pública y en el caso de que sobre ella existiera uno de estos préstamos deberá acreditarse, con carácter previo al visado de la transmisión, la cancelación del mismo. Igualmente, tampoco podrán recibir subvenciones o ayudas económicas para la adquisición de la vivienda.



e) Las viviendas que se acojan a lo previsto en este artículo no verán alterada la duración de su régimen legal de protección.

Artículo 24. Adelanto de opción de compra para viviendas en arrendamiento.

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, los arrendatarios de una vivienda joven o de una vivienda de precio limitado para familias, en ambos casos de promoción privada, que hayan suscrito un contrato de arrendamiento con opción a compra sobre tales viviendas podrán ejercer la opción de compra antes de que transcurran los diez años previstos en su calificación siempre que exista acuerdo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda. En tal caso:

a) El precio máximo de venta será el equivalente al de una vivienda joven o de precio limitado para familias que se califique en el momento de la transmisión sin descontar ninguna de las cantidades que haya aportado el arrendatario durante el período de alquiler en concepto de renta.

b) El visado del contrato de compraventa citado en el artículo 67 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, se limitará a comprobar que el precio de venta no excede del máximo previsto.

Artículo 25. Alquiler de viviendas de protección pública por movilidad laboral.

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas de protección pública destinadas al arrendamiento que estuvieran calificadas provisional o definitivamente en el momento de dicha entrada en vigor podrán ser arrendadas por personas que, cumpliendo los demás requisitos de acceso a una vivienda de protección pública, tengan vivienda en otra localidad, cuando estas deban cambiar de provincia de residencia por motivos laborales, tales como los supuestos de movilidad geográfica prevista en el Estatuto de los Trabajadores, o por haber obtenido un puesto de trabajo en una provincia diferente al de su residencia habitual y permanente.

2. En tales supuestos, el visado del contrato de arrendamiento citado en el artículo 67 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, se limitará a comprobar que el precio del alquiler no excede del máximo que le corresponda.

Artículo 26. Reducción de la duración del régimen legal de protección.

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, la duración del régimen legal de protección de las viviendas de protección pública calificadas provisional o definitivamente en el momento de dicha entrada en vigor podrá reducirse a 10 años, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) La solicitud deberá formularse por el promotor de las viviendas o, en su caso, por la entidad financiera o la empresa de gestión inmobiliaria que sea titular de las mismas como consecuencia de ejecución hipotecaria o dación en pago.

b) La vivienda no debe haber sido objeto de primera transmisión, salvo en los supuestos citados en la letra anterior.

c) Con carácter previo deberá procederse:



- A la devolución de las subvenciones o ayudas económicas que se hubieran podido percibir más los intereses legales desde su percepción.
- En su caso, a la cancelación del préstamo hipotecario convenido o cualificado, o bien a su novación para que deje de tener la citada condición.

Artículo 27. Descalificación.

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas de protección pública calificadas provisional o definitivamente para venta en el momento de dicha entrada en vigor podrán ser objeto de descalificación, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la solicitud se formule por el promotor de las viviendas o, en su caso, por la entidad financiera o la empresa de gestión inmobiliaria que sea titular de las mismas como consecuencia de ejecución hipotecaria o dación en pago.

b) Que la vivienda no haya sido objeto de previa transmisión, salvo en los supuestos citados en la letra anterior.

c) Que el suelo sobre el que se sustente la promoción no haya sido cedido o enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.

d) Con carácter previo deberá procederse a la devolución de las subvenciones o ayudas económicas que se hubieran podido percibir más los intereses legales desde su percepción, y en su caso, a la cancelación del préstamo hipotecario convenido o cualificado, o bien a su novación para que deje de tener la citada condición.

Artículo 28. Arrendamiento de viviendas de protección pública calificadas para venta.

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas de protección pública calificadas para venta podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra, conforme a las siguientes reglas:

a) La duración del contrato se pactará libremente conforme a la normativa reguladora de arrendamientos urbanos.

b) La renta máxima anual será el 5 por ciento del precio de venta fijado en la calificación definitiva.

c) El precio máximo de venta será el previsto en la calificación definitiva de la vivienda, actualizado una vez transcurrido un año desde la misma según la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

d) La opción de compra podrá ser ejercida por el arrendatario en cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

e) En caso de que se ejercite la opción de compra, del precio de venta se deducirá el 80 por ciento de las cantidades entregadas por el arrendatario en concepto de renta si la opción se ejercita durante el primer año de duración del contrato; el 70 por ciento si se ejercita durante el segundo año; el 60 por ciento si se ejercita durante el tercer año y el 50 por ciento si se ejercita durante el cuarto año y posteriores.



f) El contrato se presentará para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda a efectos de verificar que el arrendatario cumple los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública y que la renta no excede de lo previsto en este artículo; no será necesario el visado en el momento en el que se ejercite la opción de compra.

Artículo 29. Extensión del programa de fomento del alquiler.

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas jurídicas que sean titulares de una vivienda podrán incluir la misma en el programa previsto en el Decreto 41/2013, de 31 de julio, por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Definiciones.

A efectos de lo dispuesto en esta Ley, se entiende por:

1. IPREM: el indicador público de renta de efectos múltiples definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía. Este indicador será la unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extraordinarias.

2. Unidad familiar: la que sea así considerada conforme a la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

3. Unidad de convivencia: la que sea así considerada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Segunda. Autorizaciones.

En los procedimientos regulados en esta Ley, y en general en todos los relativos a viviendas sometidas a protección pública, la consejería competente en materia de vivienda, previa autorización expresa del solicitante que se hará constar en el modelo de solicitud, podrá obtener directamente y/o por medios telemáticos mediante la transmisión de datos entre la misma o distintas administraciones públicas, la información necesaria para la comprobación de los datos de identidad del solicitante y de propiedad de la vivienda, el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social y las características de la unidad familiar o de convivencia. En otro caso el solicitante estará obligado a facilitar dichos datos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen de las viviendas ya calificadas.

Las viviendas de protección pública calificadas provisionalmente antes de la entrada en vigor de esta Ley se sujetarán al régimen jurídico al amparo del cual se calificaron, a excepción del régimen sancionador, que será el previsto en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley, así como en cuanto resulten afectadas por las medidas previstas en los capítulos III y IV de esta Ley.



Segunda. Procedimientos iniciados.

Los procedimientos de calificación de viviendas de protección pública así como del resto de actuaciones en materia de vivienda iniciados al amparo de la normativa anterior continuarán rigiéndose por la misma hasta su finalización, salvo en cuanto resulten afectados por las medidas previstas en los capítulos III y IV de esta Ley. En particular, para las viviendas de protección pública calificadas provisionalmente a la entrada en vigor de esta Ley, los plazos citados en el artículo 50 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley, se contarán desde la fecha de calificación definitiva.

Tercera. Ámbito de aplicación de las viviendas de protección pública en el medio rural.

Hasta que se determinen los municipios y localidades a que se refiere el apartado 5 del artículo 45 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley, se entenderá que dichos municipios son todos los de Castilla y León excepto los citados en la Orden HAC/17/2013, de 21 de enero, por la que se da publicidad a la relación de municipios a que se refiere el artículo 7.1.c) del Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos.

Cuarta. Determinación de los precios de las viviendas de protección pública.

1. Para determinar los precios de las viviendas de protección pública que se califiquen a partir de la entrada en vigor de esta Ley se aplicará el módulo básico estatal establecido en el artículo 9 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, o en su caso el índice que le sustituya.

2. Para determinar los precios máximos de venta, en segunda y posteriores transmisiones, de las viviendas de protección pública de promoción directa calificadas antes de la entrada en vigor de esta Ley, se multiplicará el módulo básico estatal vigente en el momento de la transmisión, o en su caso el índice que le sustituya, por el coeficiente establecido en su calificación definitiva; en ningún caso el precio de la transmisión podrá ser inferior al de la transmisión inmediatamente anterior.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Disposiciones derogadas.

1. Quedan derogados:

- a) Los siguientes preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León: el artículo 10, el artículo 13, el apartado 2 del artículo 18, el apartado 4 del artículo 19, el apartado 3 del artículo 46, el artículo 47, el apartado 2 del artículo 60, el artículo 97, el artículo 98, el artículo 99, el artículo 100, la disposición adicional primera y la disposición transitoria tercera.
- b) 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, junto con los decretos 83/2003, de 31 de julio, 64/2006, de 14 de septiembre, y 64/2009, de 24 de septiembre, que lo modifican.



c) 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, junto con el Decreto 15/2010, de 25 de marzo, que lo modifica.

d) 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.

2. Queda derogado el Decreto-ley 1/2013, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de vivienda.

3. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en esta Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación de la Ley del derecho a la vivienda en relación con el régimen sancionador.

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 105 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

3. Además de las sanciones anteriores, se impondrán a los infractores, cuando proceda, las siguientes obligaciones:

- a) Adecuar a la legalidad la situación alterada.*
- b) Realizar las obras de reparación y conservación que sean necesarias.*
- c) Cuando la sanción se haya impuesto como consecuencia de percibir sobreprecio por la venta o arrendamiento de una vivienda de protección pública: reintegrar al comprador o arrendatario la totalidad del sobreprecio con los intereses legales desde la fecha de pago hasta la de devolución.*
- d) Cuando la infracción sea la tipificada en el apartado e) del artículo 102: reintegrar a los compradores las cantidades indebidamente percibidas.*

2. Se modifica el artículo 107 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 107. Competencia para la iniciación y resolución de procedimientos sancionadores.

1. Cuando se trate de infracciones que afecten a viviendas de protección pública:

- a) Será competente para la iniciación del procedimiento sancionador por infracciones leves y graves la persona titular del Departamento Territorial competente en materia de vivienda en la provincia donde presuntamente se haya cometido la infracción, y la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda en el caso de infracciones muy graves.*
- b) Será competente para la imposición de sanciones por la comisión de infracciones leves y graves la persona titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia donde se haya cometido la infracción, y la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda cuando la infracción sea calificada como muy grave.*



2. Cuando se trate de infracciones que afecten a viviendas libres, las competencias citadas en el apartado anterior corresponderán a los órganos municipales que sean competentes en cada caso conforme a la legislación de régimen local.

Segunda. Referencias normativas.

1. Las referencias a la “calificación provisional” de las viviendas de protección pública que se contengan en los preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que no son objeto de modificación en esta Ley, así como en la restante normativa de la Comunidad de Castilla y León, se entenderán hechas a la “calificación” de las viviendas de protección pública regulada en el artículo 53 de la citada Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

2. Las referencias a la “calificación definitiva” de las viviendas de protección pública que se contengan en los preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que no son objeto de modificación en esta Ley, así como en la restante normativa de la Comunidad de Castilla y León, se entenderán hechas a la licencia de primera ocupación.

Tercera. Desarrollo normativo.

1. Se autoriza a la Junta de Castilla y León y al titular de la consejería competente en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias, para dictar las disposiciones y adoptar las medidas necesarias para el desarrollo y ejecución de lo establecido en esta Ley. En particular, por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán modificarse los órganos competentes para ordenar, tramitar y resolver los procedimientos regulados en esta Ley, así como, en cuanto al régimen de las viviendas de protección pública, las excepciones a los límites de superficies y a los requisitos de los destinatarios, las especialidades del visado de las transmisiones y los contratos de arrendamientos y los supuestos de autorización de cambio de uso.

2. Se autoriza al titular de la consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución en la Comunidad de Castilla y León del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Cuarta. Habilitación a la Junta de Castilla y León.

Se habilita a la Junta de Castilla y León para que, teniendo en cuenta la situación económica y social y si las circunstancias lo aconsejan, pueda prorrogar las medidas previstas en los Capítulos III y IV de la presente Ley, previa consulta al Diálogo Social.

Quinta. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial de Castilla y León”.

En la sede de las Cortes de Castilla y León, a 11 de diciembre de 2013.

LA SECRETARIA DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN,
Fdo.: María Isabel Alonso Sánchez

LA PRESIDENTA DE LAS CORTES DE CASTILLA Y LEÓN,
Fdo.: María Josefa García Cirac