

IP 7/08

**Informe Previo sobre el proyecto de Decreto
por el que se regula la Promoción, Adquisición
y Arrendamiento protegido de la Vivienda de Precio Limitado
para Familias en Castilla y León**

Fecha de aprobación:
Pleno 30 de junio de 2008

Informe Previo 7/08 sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la Promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León

Con fecha de 9 de junio de 2008, tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Castilla y León, solicitud de Informe Previo remitida por la Consejería de Fomento, sobre el Proyecto de Decreto reseñado, al que se acompaña de la documentación utilizada para su elaboración.

Dado que la Consejería remitente no alega necesidad de urgencia, procede para la emisión de Informe el trámite procedimental ordinario del artículo 35 del Decreto 2/1992, de 16 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Económico y Social de Castilla y León.

La elaboración de este Informe previo fue encomendada a la Comisión de Inversiones e Infraestructuras del CES, que lo analizó en su reunión del día 16 de junio de 2008, siendo posteriormente remitido a la Comisión Permanente que, después de su deliberación en sesión de fecha 23 de junio, acordó elevarlo al Pleno que lo aprobó el día 30 de junio de 2008.

Antecedentes

a) Normas estatales:

- Constitución española de 27 de diciembre de 1978, artículo 47: "*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho...*".

- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, modificado por el

Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

- Ley 40/2003, de 18 de diciembre, de Protección a las Familias Numerosas.

b) Normas autonómicas:

De Castilla y León:

- Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, artículo 70.1.6º (Competencia exclusiva de la Comunidad de Castilla y León en materia de Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda).

- Ley 1/2007, de 7 de marzo, de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León.

- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la Vivienda joven de Castilla y León, que resultará modificado por la promulgación como Decreto del Proyecto informado.

- Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la reserva de viviendas vacías para alquiler (REVIVAL) de Castilla y León.

- Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, modificado por Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, a fin de adaptar el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009 al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y que singulariza a las familias como uno de los colectivos de atención preferente en la planificación y ejecución de las políticas de vivienda.

- Acuerdo 37/2008 de 8 de mayo, de la Junta de Castilla y León por el que se adoptan determinadas medidas de carácter económico ante la actual situación de desaceleración económica.

De otras Comunidades Autónomas:

- *Región de Murcia*: Decreto nº 139/2008, de 6 de junio, por el que se regulan en el plan regional de vivienda 2007-2010, la vivienda protegida de precio limitado y la adquisición protegida de suelo (cuyo proyecto de decreto contó con el Dictamen del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia nº 8/2008).

c) otros:

- “Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha”, suscrito el 12 mayo de 2008 entre el gobierno autonómico y los agentes económicos y sociales más representativos de Castilla-La Mancha. Una de las medidas recogidas es el nuevo tipo de Viviendas de Iniciativa Público-Privada (Viviendas VIPP), que son viviendas promovidas y construidas por promotores privados sobre suelos de su propiedad no reservados obligatoriamente para la construcción de viviendas con protección pública.

- “Acuerdo sobre el Desarrollo del Diálogo Social en Castilla y León en materia de vivienda y suelo residencial”, firmado por los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad y la Junta de Castilla y León el 2 de febrero de 2005.

- Informe Previo 7/06 del Consejo Económico y Social de Castilla y León, sobre el Anteproyecto de Ley de Medidas de Apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León (Ley 1/2007, de 7 de marzo, de Medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León).

- Informe Previo 16/05 del Consejo Económico y Social de Castilla y León, sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la Vivienda joven de Castilla y León).

- Informe Previo 17/05 del Consejo Económico y Social de Castilla y León, sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la reserva de viviendas vacías para alquiler de Castilla y León. (Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la reserva de viviendas vacías para alquiler (REVIVAL) de Castilla y León).



- Informe Previo 1/02 del Consejo Económico y Social de Castilla y León, sobre el Proyecto de Decreto de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009 (Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009).

Observaciones Generales

Primera.- El vigente *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009* establece que las familias son uno de los colectivos de atención preferente en la planificación y ejecución de la política de vivienda.

La Ley 1/2007 de 7 de marzo de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León recoge en su artículo 4 apartado 11, en el marco del citado Plan Director de Vivienda y Suelo, la obligación de favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada para las distintas tipologías de familia, bien en régimen de propiedad o de alquiler.

Segunda.- El Proyecto de Decreto que se informa responde a dicha obligación legal, al establecer una serie de actuaciones que permitan el acceso a una vivienda protegida, de precio limitado, y adecuada a las necesidades de las familias, “*con una financiación preferente y un sistema de ayudas autonómicas directas que faciliten dicho acceso*”, como expresamente indica su Exposición de motivos.

Tercera.- Además del objetivo primordial de favorecer el acceso de las familias a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, tal y como se ha indicado ya en las observaciones anteriores, el presente Proyecto de Decreto persigue la consecución de otro objetivo, que sería el de impulsar la promoción de la vivienda protegida como una de las medidas recogida en el *Acuerdo que el Consejo de Gobierno de Castilla y León* adoptó el pasado 8 de mayo, por el que se disponen determinadas *medidas de carácter económico ante la actual situación de desaceleración económica*.



Cuarta.- El proyecto de decreto que se informa establece que el nuevo tipo de vivienda de protección pública que regula, se habrá de promover necesariamente sobre suelos que estén fuera de la reserva obligatoria de suelo para vivienda protegida, con lo que, suelos que estaban clasificados en principio para la construcción de vivienda libre se destinarán de esta manera, a vivienda protegida.

Esta previsión responde a la modificación que sobre el *Plan Estatal de Suelo 2005-2008* introdujo el *Real Decreto 14/2008*, en el sentido de que *“También serán viviendas protegidas de régimen especial, de precio general o de precio concertado las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas, a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la célula de habitabilidad, según proceda, siempre que cumplan los requisitos necesarios a tal efecto por lo que se refiere a superficie útil máxima, previo máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil y niveles máximos de ingresos de los adquirentes”*.

Quinta.- El *“Acuerdo sobre el Desarrollo del Diálogo Social en Castilla y León en materia de vivienda y suelo residencial”*, firmado por los agentes económicos y sociales y la Junta de Castilla y León el 2 de febrero de 2005, abordó temas como: la situación actual del sector, la política activa de vivienda, el urbanismo, la producción de suelo urbanizado para viviendas protegidas, la oferta de viviendas protegidas en venta, el impulso al parque de viviendas en alquiler, la vitalización de las zonas urbanas adecuada a los grupos sociales con singulares problemas de vivienda, la mejora de las garantías de calidad y transparencia y las acciones coordinadas de todas las Administraciones Públicas y el sector privado.

Determinadas familias sólo pueden acceder al mercado de la vivienda con precios protegidos y un sistema de ayudas al adquirente, situación ésta que pone de manifiesto la necesidad de adoptar, entre otras nuevas medidas como las que incluye el texto informado, que traten de mejorar la situación del mercado del suelo y la vivienda y facilitar su acceso.

Sexta.- El anteproyecto de Decreto correspondiente fue sometido a trámite de información pública, habiéndose aportado numerosas alegaciones, alguna de las cuales fueron incorporadas al texto informado.

El presente Proyecto de Decreto consta de una Exposición de Motivos, diez artículos, seis Disposiciones Adicionales y tres Disposiciones Finales y pretende, como ya se ha señalado, apoyar a las familias en el acceso a la vivienda y, por otra parte fomentar la promoción de viviendas en un momento de desaceleración en el sector de la construcción.

Séptima.- El objeto de la norma, recogido en el *artículo 1*, es regular la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda de precio limitado para familias.

Octava.- Se define “*vivienda de precio limitado para familias*” en el *artículo 2* del proyecto de Decreto y se establecen los requisitos que debe cumplir.

Se determinan los requisitos de los beneficiarios, que podrán ser unidades familiares con hijo o hijos menores, o mayores de edad en situación de dependencia que se encuentren a su cargo; cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 6,5 veces el *Indicador Público de Efectos Múltiples (IPREM)*.

Además, los beneficiarios no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de una vivienda sujeta a régimen de protección pública, ni de una vivienda libre cuyo valor según las normas de valoración contenidas en la normativa sobre el Impuesto sobre Patrimonio, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de protección, valor que se eleva al 60% en el caso de familias numerosas, familiar en las que exista alguna persona con discapacidad, personas mayores de 65 años y víctimas de violencia de género o del terrorismo.

Se exige a los beneficiarios la inscripción previa en el *Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León*. (*Orden FOM/1884/2006 de 20 de noviembre*).



Por último, en este mismo artículo, se fija el sometimiento a un régimen específico de beneficios y limitaciones.

Novena.-Las actuaciones protegidas se encuentran en el artículo 3 y son:

- La promoción de vivienda de precio limitado para familias de nueva construcción, así como las viviendas libres de nueva construcción que sean así calificadas.
- La compra o adjudicación en propiedad de las viviendas de precio limitado para familias.
- El arrendamiento de las viviendas mencionadas.
- El arrendamiento con opción de compra de las viviendas de precio limitado para familias.
- La adquisición en segunda y posterior transmisión de estas viviendas, mientras dure el régimen de protección.

Décima.- *Las viviendas de precio limitado para familias* están sujetas, por una parte a unos precios máximos de venta y arrendamiento durante un periodo concreto (*artículo 5*) y, por otra parte, a la no transmisión intervivos ni a la cesión de uso, durante los 10 años siguientes a la formalización del préstamo en los casos en que se hubiera obtenido financiación (*artículo 9*).

Tanto el precio máximo de venta como la renta máxima de alquiler, que variarán según el ámbito territorial donde se ubique la vivienda, están fijados en el *artículo 5* del Proyecto de Decreto.

Las viviendas calificadas o declaradas como actuación protegida estarán sujetas a los precios máximos de venta durante los 15 años siguientes a la calificación definitiva como vivienda de precio limitado para familias. En el caso de viviendas destinadas a arrendamiento con o sin opción de compra, estarán sujetas a los precios máximos de renta durante los 15 años siguientes a la calificación definitiva como vivienda de precio limitado para familias. Por último, para segundas o posteriores transmisiones, cuando se hayan obtenido ayudas para la adquisición, los precios de



venta estarán limitados durante 15 años desde la formalización de la escritura de compraventa.

Undécima.- La financiación de estas actuaciones protegidas (*artículo 6*) será compatible con la prevista en el *Plan de Vivienda del Estado* y podrá adoptar la forma de préstamo cualificado (concedido por la Comunidad Autónoma), de préstamo convenido (concedido por el Estado) y de ayudas autonómicas directas.

Duodécima.- Se definen, en el *artículo 8* del Proyecto de Decreto, las ayudas públicas para la adquisición de viviendas de precio limitado para familias en aquellos casos en que los ingresos familiares corregidos del adquirente no excedan de 3,5 veces el IPREM, no fijándose límite mínimo para los mismos.

Los arrendatarios de este tipo de vivienda podrán recibir una subvención de hasta el 35% de la renta mensual del alquiler, siempre que sus ingresos familiares corregidos no superen 3,5 veces el IPREM y de hasta el 40% de la renta si sus ingresos no superan 2,5 veces el IPREM.

Las Ayudas para la adquisición consistirán, por una parte, en una ayuda autonómica directa a la entrada por una cuantía máxima de 18.000 euros, que se incrementarán en 2.000 euros cuando la vivienda esté ubicada en *zonas de actuación preferente*, y otra parte, en una ayuda directa por los gastos no tributarios derivados de la constitución, subrogación de la hipoteca, novación en su caso, y de la formalización de la escritura de compraventa por un importe máximo de 1.500 euros.

Decimotercera.- El Proyecto de Decreto prevé que a los 10 años a contar desde la calificación definitiva de las viviendas, el arrendador podrá ofrecerlas en venta a los arrendatarios, siendo esta opción obligatoria para el arrendador cuando así lo señale la Comunidad Autónoma en el caso de viviendas de precio limitado para familias en alquiler sobre suelo enajenado por la Administración de la Comunidad de Castilla y León. En el caso de que el inquilino ejerza la opción de compra, tendrá derecho a la financiación especial a la que se hace referencia en el Proyecto de Decreto (ayudas y préstamos).



Decimocuarta.- En las *Disposiciones Adicionales* del Proyecto de Decreto se determina que la Consejería de Fomento clasificará los municipios a los efectos de la aplicación del Decreto (*D.A. Primera*); que el procedimiento de selección de los adquirentes, adjudicatarios y arrendatarios de estas viviendas será el mismo que para las viviendas protegidas (*D.A. Segunda*); que existen excepciones, cuando no exista demanda suficiente de familias, según las cuales estas viviendas se pueden enajenar o arrendar a otras personas (*D.A. Tercera*); que existen reglas especiales a aplicar a las viviendas con una superficie útil superior a 120 m² (*D.A. Cuarta*); que GICAL, S.A. será el promotor preferente para el desarrollo de las actuaciones contempladas en el Decreto (*D.A. Quinta*); y que las viviendas de precio limitado para familias se promoverán únicamente fuera de la reserva de suelo para vivienda protegida (*D.A. Sexta*).

Decimoquinta.- En las *Disposiciones Finales* se modifica el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la Vivienda Joven de Castilla y León (*D.F. Primera*); se autoriza a la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del propio Decreto (*D.F. Segunda*); y se fija la entrada en vigor de la norma para el día siguiente a su publicación (*D.F. Tercera*).

Observaciones Particulares

Primera.- El CES considera que en la *Exposición de motivos* del Proyecto de Decreto, a continuación de donde se expresa “La vivienda de precio limitado para familias se configura, en consecuencia, como una vivienda de protección pública, tal y como se define en el artículo 3.1 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo”, debería adicionarse “y, a los efectos de gestión de ayudas financieras, en una vivienda protegida de precio concertado”, lo que otorgaría mayor concreción y claridad a la regulación.



Segunda.- Este Consejo considera que no parece totalmente adecuada la inclusión de la *letra g)* sobre limitaciones de las viviendas de precio limitado para familias como consecuencia de la existencia de una financiación especial, dentro del *artículo 2.1* del Proyecto relativo a requisitos a cumplir para calificar a una vivienda como de precio limitado para familias; y ello porque tales limitaciones, que se traducen en el sometimiento a un precio máximo determinado por la Administración de la Comunidad Autónoma y a unas limitaciones a la facultad de disponer, en ningún caso serían un requisito para que una vivienda fuera calificada como vivienda de precio limitado, sino el efecto que comporta dicha calificación cuando se cumplen los requisitos que se señalan en el *artículo 2.1 letras a) a la f)*.

Tercera.- Por todo lo expuesto en la Observación anterior, el CES propone la supresión de la *letra g) del artículo 2.1*.

Así, se propone (en negrita) incorporar al texto propuesto las limitaciones relativas a esta tipología de vivienda protegida en el *artículo 2.2* de Proyecto con lo que resultaría la siguiente redacción: *“La vivienda de precio limitado para las familias calificada o declarada como actuación protegida por la Administración de la Comunidad de Castilla y León conforme a lo dispuesto en el presente Decreto significará el sometimiento específico de beneficios y limitaciones, **relativas al sometimiento a un precio máximo determinado por la Administración de la Comunidad Autónoma y a unas limitaciones a la facultad de disponer**, establecidos en el mismo, rigiéndose por lo dispuesto en él y en la normativa que en su desarrollo pudiera dictarse, resultando de aplicación en lo no previsto, las disposiciones normativas en materia de vivienda que pudiera dictar la Comunidad de Castilla y León y, en su caso, los correspondientes planes estatales de vivienda”*.

Cuarta.- Por lo demás, los requisitos que se deben cumplir para la calificación como viviendas de precio limitado para familias, son valorados favorablemente por este Consejo, por considerar que se ha efectuado una adecuada concreción dentro de las exigencias o habilitaciones recogidas en la normativa autonómica o estatal.



Quinta.- En relación a la superficie útil, se exige en el proyecto que la misma sea superior a los 70 m² e inferior a los 90 m², siendo ésta última la superficie máxima que con carácter general se permite en el *Plan Director de Castilla y León* para que una vivienda pueda ser de protección pública.

El CES considera acertado fijar la superficie mínima de 70 m², considerando que no sería adecuado una menor superficie teniendo en cuenta que la vivienda tiene por destino constituir la residencia habitual de una unidad familiar, y que, por otra parte, dicho límite mínimo coincide con el máximo contemplado en el *Decreto 99/2005 sobre vivienda joven*.

Sexta.- El *artículo 2.1 e)* se refiere a la titularidad de otras viviendas por parte de los solicitantes y establece que en general estos no podrán ser titulares de otra vivienda. En ese mismo artículo se fijan una serie de excepciones a esta regla general.

A este respecto, el Consejo propone ampliar las excepciones a los casos de sentencia judicial de separación o divorcio, cuando, como consecuencia de ésta, no se haya adjudicado al solicitante de la vivienda con protección, el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Séptima.- En relación a las excepciones que de acuerdo a la habilitación concedida por el *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León* se prevén sobre la superficie útil máxima del proyecto (90 m²), este Consejo considera apropiada la fijación de un máximo de 120m² en el caso de familias numerosas o con personas con discapacidad o dependientes a su cargo.

Octava.- Sin embargo, y en lo referente a lo dispuesto en el apartado b) de la *Disposición Adicional Cuarta* del Proyecto, a juicio del CES puede resultar algo excesivo el poder establecer un máximo de hasta 240 m² en el caso de las denominadas *familias numerosas de categoría especial* (definidas en el *artículo 4.1* de la *Ley 40/2003 de 18 de diciembre de protección a las familias numerosas*), ya que dicha *Disposición Adicional Cuarta*, en su apartado a) deja abierta "la posibilidad de que sean ocupadas en el caso de no existir demanda, por familias numerosas de

categoría general".

Teniendo en cuenta que, según el Proyecto la superficie útil máxima para familias numerosas de categoría especial (5 o más hijos) será el resultado de sumar a 120 m², 15m² por cada nuevo miembro, sería preciso que la familia contara con 13 hijos para alcanzar esa superficie de 240m², por lo que es fácil deducir que las viviendas de esa superficie máxima acabarían siendo ocupadas previsiblemente por familias numerosas "*de categoría general*" (3 ó 4 hijos).

Novena.- En relación a los ingresos familiares, se exige acreditar un máximo de 6,5 veces el *Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)*, el máximo permitido para una vivienda de protección pública de acuerdo al Plan Director de la comunidad.

Teniendo en cuenta que el objetivo fundamental es favorecer el acceso de las familias a una vivienda digna y adecuada, pero también dinamizar el sector de la construcción, se considera acertado por el CES el fijar el límite de ingresos en el máximo permitido, para favorecer que el mayor número posible de viviendas de este tipo sean cubiertas, y que el mayor número posible de promotores se decante por este tipo de viviendas protegidas en el futuro.

Décima.- En opinión del CES resultaría adecuado ampliar la duración del régimen de protección propio de estas viviendas por encima de los 15 años, tratándose del supuesto de compra o adjudicación en propiedad, dado que la finalidad de estas viviendas es constituir la residencia habitual y, en principio permanente, de las familias de nuestra Comunidad.

Undécima.- Este Consejo considera que en el *artículo 6* del Proyecto, relativo a financiación, se debería especificar que el "*préstamo cualificado*" es la ayuda que puede ser concedida a los promotores en el marco del *Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009*, mientras el "*préstamo convenido*" es la ayuda que puede ser concedida a los promotores en el marco del *Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2002-2008*.



Duodécima.- Del texto contenido en el *artículo 6.4* del proyecto que se informa, parece deducirse literalmente que la “*financiación podrá ser compatible, ..., con la prevista en el correspondiente Plan de Vivienda del Estado*”.

Sin embargo se ha cuestionado por diversas fuentes la posibilidad real de tal compatibilidad, en el sentido de que los solicitantes pudieran acogerse a ambos regímenes de financiación.

Decimotercera.- En relación a las *entidades colaboradoras (artículo 6.5)*, a través de las que la Consejería competente en materia de vivienda pueda suscribir contratos de seguro para garantizar el riesgo de la entidad financiera correspondiente, este Consejo considera que sería recomendable precisar en el propio Proyecto, que debe entenderse que tales entidades colaboradoras son aquellas a las que se refiere la *normativa general de subvenciones*, para evitar cualquier tipo de duda o interpretación errónea.

Decimocuarta.- El CES valora favorablemente la modificación del *Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la Vivienda Joven de Castilla y León* a que hace referencia la *Disposición Final Primera*, en lo relativo a introducir un *nuevo Capítulo II* dentro del citado Decreto sobre “*Vivienda Joven de precio general o renta básica*”.

Con la modificación introducida, y a partir de su entrada en vigor, además de la categoría hasta ahora existente de “*Vivienda joven de precio concertado*” existirá la citada de “*vivienda joven de precio general o renta básica*”, en la que los precios máximos de venta o alquiler son más reducidos, favoreciéndose así el acceso a la vivienda a jóvenes con rentas menos elevadas.

Conclusiones y Recomendaciones

Primera.- El CES valora favorablemente el Proyecto de Decreto que se informa, puesto que la Junta de Castilla y León prosigue así, en el cumplimiento del mandato constitucional del *artículo 47* de la *Constitución Española* de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos de acceder a una vivienda digna y adecuada, y en concreto en este caso, haciendo efectiva la obligación de favorecer el acceso de las distintas tipologías de familia a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en régimen de propiedad o de alquiler, contenida en el *artículo 4.11º* de la *Ley 1/2007, de 7 de marzo, de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León*.

Segunda.- Siendo uno de los objetivos de este proyecto el favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada en este caso, en concreto, a las familias, no se debería restar importancia al segundo de sus objetivos que busca dinamizar el sector de la construcción en un momento en que es evidente una desaceleración del mismo.

El CES considera que se trata de una medida apta para apoyar al sector de la construcción el que se destinen a vivienda protegida, suelos que estaban calificados en principio, para la construcción de vivienda libre.

Tercera.- Este Consejo consideraría muy adecuado que a la hora de determinar el precio máximo de venta de las viviendas de precio limitado para familias, se aplicaran los coeficientes máximos que para cada ámbito territorial están establecidos en la normativa de ámbito nacional a estos efectos, es decir, el incremento del 60% en los ámbitos territoriales de precio máximo superior del Grupo B, y el incremento del 30% en los ámbitos territoriales de precio máximo superior del Grupo C.

Cuarta.- El CES valora positivamente la posibilidad contemplada en el texto informado, de que puedan acceder a las viviendas de precio limitado para familias, las personas mayores de 65 años, las víctimas de violencia de género o terrorismo y las personas con discapacidad, siempre que la demanda de unidades familiares esté



plenamente cubierta, y cumpliendo tales personas el resto de requisitos exigidos.

Quinta.- En el “*Acuerdo sobre el Desarrollo del Diálogo Social en Castilla y León en materia de vivienda y suelo residencial*” se recoge entre las actuaciones a desarrollar la atención adecuada a los *grupos sociales con singulares problemas de viviendas* entre los que se encuentran, los mayores de 65 años, las víctimas de violencia de género, que coinciden con los contemplados en el Proyecto de Decreto, por lo que el CES valora positivamente estas medidas.

Lo expuesto en la Conclusión anterior, supone un incremento de los esfuerzos dirigidos a favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada para aquellos colectivos con singulares problemas de vivienda.

Sexta.- El CES también considera acertada la previsión de que puedan ser adquiridas o arrendadas este tipo de viviendas por familias castellanas y leonesas residentes en el exterior, de acuerdo con el correspondiente *plan de apoyo a la inmigración* y a las comunidades castellanas y leonesas en el exterior, puesto que puede suponer un acicate para conseguir el retorno de familias, que contribuirán sin duda a la vertebración social y económica de Castilla y León.

Séptima.- Partiendo de lo indicado en la *Observación Particular Décima*, y con objeto de que los posibles solicitantes de la financiación adecuada a los fines que el Proyecto de Decreto pretende, tengan clara la posibilidad de compatibilizar o no financiaciones de la Comunidad Autónoma y del Estado, el CES considera que el texto del Decreto debe aclarar tal cuestión sin ningún género de duda.

Octava.- En la *Observación Particular Séptima* se llama la atención sobre aspectos relacionados con la superficie máxima de hasta 240 m² en algunos supuestos determinados.

En este sentido el CES considera que el texto del proyecto informado debería incluir, al menos, alguna indicación en el sentido de diferenciar la posible calificación como vivienda de precio limitado para familias de viviendas de esta dimensión ya

construidas, dejando clara la imposibilidad de que nuevas viviendas aún no construidas pudieran acogerse a este régimen de protección.

Novena.- El Consejo estima que sería adecuado y conveniente, que en el texto del Decreto se estableciera una fórmula de cálculo de las densidades máxima y mínima de población, y la consideración del número de viviendas que se aplicaría a las promociones de las viviendas de las familias de Castilla y León, en la misma línea que la que se establece en el *artículo 86.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León* para las viviendas jóvenes de superficie útil entre 50 y 70 m².

Décima.- A juicio de este Consejo es necesario sin embargo, que se dé suficiente difusión tanto de la existencia de este tipo de viviendas, como de los trámites, requisitos y ayudas, para favorecer el conocimiento de este régimen de protección a la vivienda a toda la ciudadanía de nuestra Comunidad.

Con carácter general, el CES considera recomendable que se proceda a la mayor simplificación posible en los requisitos y acreditaciones exigibles para cada tipo de vivienda, dentro de cada uno de los regímenes de protección existentes.

Valladolid, 30 de junio de 2008

El Presidente

El Secretario General

Fdo.: José Luis Díez Hoces de la Guardia

Fdo.: José Carlos Rodríguez Fernández