

IP 16/05

**Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto
por el que se regula la promoción, adquisición
y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León**

Fecha de aprobación:
Pleno 15 de diciembre de 2005



Informe Previo sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León

Con fecha de 18 de noviembre de 2005 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Castilla y León solicitud de informe previo sobre el Proyecto de Decreto por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, por trámite ordinario, conforme a lo establecido en el 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.

Dicha solicitud, realizada por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, se acompaña del Proyecto de Decreto objeto de informe y de la documentación que ha servido para su realización.

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 29 de noviembre de 2005, siendo posteriormente remitido a la Comisión Permanente que, después de su deliberación en su reunión del día 15 de diciembre, acordó elevarlo al Pleno que lo aprobó el día 15 de diciembre.

I.- Antecedentes

Según el artículo 47 de la Constitución Española, todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y además se establece que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.

El artículo 32 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León establece que la Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva en ordenación del territorio,



urbanismo y vivienda, como consecuencia de la atribución que se le otorga el artículo 148 de la Constitución Española.

En ejercicio de la competencia que la Comunidad de Castilla y León tiene sobre vivienda cabe destacar la aprobación del Plan Director de Vivienda y Suelo 2002-2009 (Acuerdo de 17 de enero de 2002), como instrumento marco de las ayudas e incentivos en materia de vivienda y suelo para particulares, empresas y administraciones.

En desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo se dictó en Castilla y León el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, en el que se recogen, dentro de las modalidades de actuaciones protegidas, las ayudas complementarias a grupos sociales singulares, entre los que se incluyen los jóvenes que acceden a su primera vivienda.

Otras de las normas de Castilla y León que hacen referencia expresa al acceso a una vivienda de este colectivo (jóvenes) es la Ley 11/2002, de 10 de julio de Juventud de Castilla y León, en la que se establece, en su artículo 14.1, que “La Junta de Castilla y León facilitará los procesos de autonomía personal de los jóvenes y su asentamiento dentro de la Comunidad de Castilla y León. Para ello, y complementariamente al ámbito del empleo, desarrollará una política activa para facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda digna”.

Del mismo modo, el II Plan General de Juventud de la Comunidad de Castilla y León, aprobado por el Decreto 100/2004, de 9 de septiembre, entre sus finalidades contempla la de favorecer la emancipación de los jóvenes por medio de distintos objetivos generales entre los que se encuentra el de favorecer el acceso a una vivienda digna, dando a conocer las características y volumen de la demanda de vivienda en la población joven, diseñando medidas adecuadas y adaptadas a las necesidades de los jóvenes en materia de vivienda, y proporcionándoles una información suficiente y adaptada a sus necesidades sobre las diversas alternativas de acceso a la vivienda.



Tanto el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, como la Ley 11/2002, de 10 de julio, y el Decreto 100/2004, de 9 de septiembre, a los que se ha hecho referencia anteriormente, han sido informado con carácter previo por este Consejo.

Cabe destacar, también como antecedente, 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, en el que se abordaron 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 existentes de ciudades y pueblos, la atención 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.

El Proyecto de Decreto que se informa fue sometido al trámite de información pública durante el plazo de 15 días hábiles, para que se aportaran las alegaciones que se estimaran convenientes por parte de las personas interesadas en el mismo.

II.- Observaciones Generales

Primera.- El Proyecto de Decreto que se informa consta de diez artículos, cuatro Disposiciones Adicionales, una única Disposición Transitoria y cuatro Disposiciones Finales, y pretende facilitar los procesos de autonomía personal de los jóvenes castellanos y leoneses mediante políticas activas en materia de vivienda.

Segunda.- Este texto normativo viene a dar cumplimiento a parte de lo reflejado de forma consensuada en el “Acuerdo sobre el Desarrollo del Diálogo Social en Castilla y León en materia de vivienda y suelo residencial” que contenía, entre otros, el compromiso de la creación de otra nueva figura de vivienda protegida, la “vivienda



joven” y la posibilidad de que los adquirentes de estas viviendas tuvieran la opción de una subvención a la entrada y una “hipoteca joven”.

Tercera.- Los ámbitos de actuación en los que pretende incidir, recogidos en los artículos 1 y 3 del Proyecto de Decreto, son:

- Promoción, compra o adjudicación en propiedad, arrendamiento (con o sin opción de compra) de vivienda joven de nueva construcción.
- Adquisición en segunda y posterior transmisión de viviendas jóvenes.
- Adquisición de viviendas libres siempre que cumpla las condiciones para poder ser vivienda joven.

Cuarta.- Los beneficiarios de las actuaciones contenidas en el Proyecto de Decreto, según se refleja en el artículo 2, son aquellas personas individuales o unidades familiares que cumplan la condición de jóvenes de conformidad con la normativa autonómica en materia de vivienda; cuyos ingresos familiares corregidos estén comprendido entre 1,5 y 6,5 veces el indicador público de efectos múltiples (IPREM).

Además, los beneficiarios no pueden ser titulares del pleno dominio o del usufructo de una vivienda de protección oficial, ni de una vivienda libre cuyo valor según las normas de valoración contenidas en la normativa sobre el Impuesto sobre Patrimonio, exceda en el 40% del precio de venta de la vivienda joven objeto de protección, valor que se eleva al 60 % en el caso de familias numerosas, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o del terrorismo.

Quinta.- Se define por primera vez la vivienda joven (artículo 2), como aquella cuya superficie útil no inferior a 50 ni superior a 70 metros cuadrados; con la posibilidad de tener una plaza de garaje y un trastero, cuya superficie útil conjunta sea como máximo 30 metros cuadrado; se destine a residencia habitual y permanente de sus propietario o arrendatarios; y este sujeta a una especial financiación.



Para que una vivienda sea vivienda joven de nueva construcción, es necesario que exista una calificación, tanto provisional como definitiva (artículo 4), otorgada por medio de Resolución del Jefe del Servicio Territorial de Fomento de cada provincia.

Asimismo, se considera también adquisición protegida la de viviendas libres o viviendas jóvenes de segunda o posterior transmisión, siempre que cumplan los requisitos necesarios para ser vivienda joven y hubieran obtenido el visado por la Administración de la Comunidad Autónoma.

Sexta.- Las viviendas jóvenes están sujetas, por una parte, a unos precios máximos durante un periodo de tiempo concreto (artículo 5), y por otra parte, a la no transmisión intervivos ni la cesión de uso durante los 10 años siguientes a la formalización del préstamo en aquellos casos en los que se haya obtenido financiación cualificada (artículo 9).

Tanto el precio máximo de venta como la renta máxima de alquiler, que variarán según el municipio en el que se encuentre la vivienda, están definidos en el artículo 5 del Proyecto de Decreto que se informa.

En el caso de viviendas jóvenes de nueva construcción para venta, estarán sujetas a un precio máximo de venta durante los 15 años siguientes a la calificación definitiva como vivienda joven. Cuando se trata de viviendas jóvenes de nueva construcción para alquiler, estará sujetas a una renta máxima durante los 10 años siguientes a la calificación definitiva como vivienda joven. La adquisición protegida de viviendas libres o de viviendas jóvenes en segunda o posteriores transmisiones implicará que las siguientes transmisiones estarán limitadas a un precio máximo durante los 15 años siguientes a la fecha de adquisición.



Séptima.- La especial financiación (artículo 6) a la que estarán sujetas las viviendas jóvenes es compatible con la prevista en el Plan de Vivienda del Estado y supone la existencia de préstamos cualificados y de ayudas autonómicas directas.

Los préstamos cualificados, definidos en el artículo 7, tiene unas condiciones (volumen mínimo de recursos puestos a disposición, tipo de interés máximo, plazo mínimo de amortización, etc) que se establecen en un convenio realizado anualmente entre las Entidades Financieras y la Junta de Castilla y León. Estos préstamos pueden concederse a los promotores, en el caso de que hayan obtenido la calificación provisional como vivienda joven; o a los adquirentes o adjudicatarios, a los que se concederá bien por subrogación del préstamo cualificado del promotor, o bien directamente según los términos del convenio al que anteriormente se ha hecho referencia.

Octava.- Se definen, en el artículo 8 del Proyecto de Decreto, ayudas públicas para la adquisición de vivienda joven en aquellos casos en los que los ingresos familiares corregidos del adquirente no excedan de 3,5 veces el IPREM ni sean inferiores a 1,5 veces el IPREM, y para aquellos casos de arrendamiento de vivienda joven, cuando los ingresos familiares corregidos del arrendatario no superen 3,5 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 10.000 euros, y por otra, en una ayuda directa por gastos derivados de la constitución, subrogación de la hipoteca, novación, en su caso y formalización de la escritura de compra venta por un importe máximo de 1.500 euros.

La ayuda en el caso de arrendamiento supondrá una subvención del 35% del precio anual del alquiler, incrementándose hasta el 40% si los ingresos familiares corregidos del arrendatario no superan 2,5 veces el IPREM.



Novena.- El Proyecto de Decreto que se informa crea la nueva figura de *vivienda joven en alquiler con opción de compra*, regulada en el artículo 10, en aquellos casos en los que, transcurridos 10 años desde la calificación definitiva como vivienda joven de una vivienda destinada al alquiler, el arrendador podrá ofrecerla en venta a los inquilinos, de modo que del precio final de la vivienda se descuenta el 50% de las rentas ya abonadas en concepto de alquiler. En caso de que el inquilino ejerza la opción de compra tendrá derecho a la financiación especial a la que se hace referencia en este Proyecto de Decreto (ayudas y préstamos cualificados).

Décima.- En las Disposiciones Adicionales del Proyecto de Decreto se determina que la Consejería de Fomento clasificará los municipios a los efectos de aplicación del Decreto (D.A. Primera); que el procedimiento para la venta o alquiler de viviendas jóvenes será el mismo que para las viviendas de protección oficial de promoción privada (D.A. Segunda); que GICAL S.A. será el promotor preferente para el desarrollo de las actuaciones contempladas en este Decreto (D.A. Tercera); y que la Consejería de Fomento podrá modificar los factores o parámetros numéricos fijados en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, para determinar los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial (D.A. Cuarta).

La Disposición Transitoria Única concreta que mientras no sean aprobadas las disposiciones de desarrollo de los Departamentos Territoriales, les serán de aplicación lo dispuesto en las normas reguladoras de distribución de competencias vigentes.

En las Disposiciones Finales, por una parte, se hacen tanto las consideraciones necesarias respecto a la Ley de Urbanismo (D.A. Primera), como las modificaciones necesarias en el Reglamento de Urbanismo (D.A. Segunda); y por otra parte, se atribuye a la Consejería competente en materia de vivienda la competencia para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y la aplicación del propio Decreto (D.A. Tercera); y se fija la entrada en vigor de la norma para el día siguiente a su publicación (D.A. Cuarta).



III.- Observaciones Particulares

Primera.- El Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León ya incorporaba distintas modalidades de ayudas para incentivar la adquisición y/o el arrendamiento de viviendas por parte de los jóvenes, siendo las mismas complementarias a las recogidas en el Proyecto de Decreto que se informa.

Es necesario apuntar que existen además otros colectivos, a los que también se alude en el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León, con dificultades para acceder a una vivienda digna como son, las personas mayores, los inmigrantes, personas sin techo o las mujeres afectadas por la violencia doméstica, a las que es necesario continuar prestando una especial atención para que accedan a una vivienda digna.

Segunda.- En el artículo 2 se especifica que los beneficiarios de la vivienda joven son aquellas personas individuales o unidades familiares que cumplan las condiciones de jóvenes de conformidad con la normativa autonómica en materia de vivienda.

Según el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo, “se entiende que cumplen las condiciones de jóvenes aquellos de edad no superior a 35 años que aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares”, considerando el CES que podría ser oportuno que así se especificase en el artículo 2 del texto objeto de informe, ya que esto daría mayor claridad a la redacción, así como mayor facilidad de interpretación.

Asimismo, respecto a la definición de beneficiarios que se hace en este artículo 2, el CES estima necesario que se especifique lo que se entiende por “*unidad familiar*” para así facilitar la interpretación de la norma que se informa.

El CES considera también que los destinatarios de este tipo de viviendas jóvenes deberán estar empadronados desde el momento de la calificación definitiva de la



vivienda y mantener dichas residencia habitual mientras dure la calificación de la misma.

Tercera.- A partir del Plan Director de Vivienda y Suelo, se redefine en Castilla y León el concepto de vivienda de protección pública, en el que se incluyen: viviendas protegidas de la Comunidad de Castilla y León, apartamentos protegidos, viviendas de protección oficial de régimen especial, vivienda rural protegida, viviendas de promoción directa, viviendas concertadas, viviendas protegidas para arrendamiento, alojamientos protegidos, viviendas concertadas en alquiler y alojamientos protegidos públicos.

El Proyecto de Decreto que se informa, en su artículo 2, crea una nueva figura de carácter protegido en Castilla y León, como es la de *vivienda joven*, por lo que parece necesario que este extremo se especificara a lo largo del texto normativo que se informa.

Cuarta.- En el punto 2 del artículo 5 se define la renta máxima anual inicial en los casos de alquiler de vivienda joven, considerando oportuno que se especifique si existirá revisión de la citada renta en los siguientes años, después del primero, en los que se disfrute del alquiler.

Las limitaciones de precio máximo de venta y renta máxima de alquiler, a las que hace referencia el artículo 5, se establecen desde el momento de la calificación definitiva como vivienda joven. El CES estima que se deberían actualizar estos precios y rentas máximos conforme se refleja en el Plan Estatal, en aquellos casos en los que medie un tiempo entre la declaración definitiva como vivienda joven y la venta o alquiler de la misma.



Quinta.- Sería conveniente que en la redacción dada al apartado 1 del artículo 8 se sustituyera:

- La referencia que se hace *“al año inmediatamente anterior”* por *“el periodo impositivo inmediatamente anterior”* cuando se trata de calcular los ingresos familiares corregidos.
- La expresión *“Los adquirentes de este tipo de viviendas...podrán recibir...”* por la expresión *“Los adquirentes de este tipo de viviendas...percibirán...”* cuando se hace referencia a la posibilidad de percibir ayuda públicas para la adquisición de este tipo de viviendas.

Sexta.- El CES estima necesario que en el artículo 10 se sustituya la expresión *“inquilino”* por *“arrendatario”* cuando, en el apartado 2, se hace referencia a la posibilidad de que el arrendador de las viviendas podrá ofrecerlas en venta a los inquilinos. Además se considera que, en el punto 3 de este mismo artículo, cuando se hace referencia a la vivienda joven se especifique que es *“vivienda joven en alquiler”*.

En el punto 5 de este artículo 10 se establece que una vez adquirida la vivienda, previo ejercicio de la opción de compra, se someterá a las limitaciones recogidas en el artículo 9 del Decreto, olvidando otras limitaciones a las que se hace referencia a lo largo del Decreto, como por ejemplo las contempladas en el artículo 5, por lo que el CES estima que sería más clarificador que se hiciera una referencia genérica en la que se establezca que *“se someterán a todas las limitaciones a las que se hace referencia a lo largo del Decreto”*.

Séptima.- La Disposición Adicional Primera establece que la clasificación de los municipios de Castilla y León, que es necesaria para poder aplicar los conceptos de precio máximo de venta y renta máxima anual de alquiler, se determinará mediante Orden de la Consejería de Fomento, cuya elaboración el CES estima que debería hacerse a la mayor brevedad posible, ya que sin esa Orden no es posible comenzar a aplicar el propio Proyecto de Decretos que ahora se informa.



Asimismo, el CES considera que se debería regular con prontitud el Registro de Demandantes de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, al que se hace referencia en la Disposición Adicional Segunda, de modo que así se lograría, por una parte conocer la demanda de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, tanto compraventa como alquiler, y por otra parte, facilitar la información a los demandantes sobre aquellas promociones en las que puedan estar interesados.

Octava.- El CES considera necesario que, a lo largo del texto del Proyecto de Decreto, se sustituya la referencia que se hace a la “Consejería de Fomento” por la “Consejería competente en materia de vivienda”, tal y como se hace en las Disposiciones Finales Tercera del citado texto, permitiendo así que la redacción del mismo prevalezca en el tiempo.

Novena.- Es necesario que se tenga en cuenta que la entrada en vigor de este Decreto quedaría vinculada en todo caso a la entrada en vigor de la Ley de Medidas Financieras para 2006 (1 de enero de 2006), que actualmente se encuentra en tramitación, ya que el régimen de las subvenciones a las que se hace referencia en el artículo 8 del Proyecto de Decreto está previsto entre los que recoge como especiales el Anteproyecto de Ley de Medidas Financieras, dotándolas así de la cobertura legal necesaria para su existencia, en el marco de la Ley General de Subvenciones.

IV.- Conclusiones y Recomendaciones

Primera.- El CES valora positivamente el Proyecto de Decreto que se informa, ya que aborda el problema del acceso de los jóvenes a una vivienda digna, al tiempo que con esta medida se pretende lograr el refuerzo y la ampliación de las políticas que hasta el momento se venían desarrollando en el marco del Plan Directos de Vivienda y Suelo de Castilla y León.



Segunda.- El Consejo Económico y Social considera que se deberían continuar incrementando los esfuerzos dirigidos a lograr una vivienda digna para los grupos sociales con singulares problemas de vivienda como son las personas mayores, los inmigrantes, las víctimas de violencia doméstica, personas “sin techo” y preceptores del IMI, colectivos a los que según el “Acuerdo sobre el Desarrollo del Diálogo Social en Castilla y León en materia de vivienda y suelo residencial” se debería prestar una atención adecuada en materia de vivienda.

En este sentido, la atención que se presta a algunos de estos colectivos como las personas mayores de 65 años, las víctimas de violencia doméstica o las personas discapacitadas en este Proyecto de Decreto al brindarles la oportunidad de acceder a las viviendas jóvenes, conforme se refleja en la Disposición Adicional Segunda, siempre en el caso de que la demanda de los jóvenes esté plenamente cubierta, es valorado de forma positiva por este Consejo.

Tercera.- El CES considera que se debería garantizar la oferta suficiente de construcción de viviendas que cumplan los requisitos de superficie útil recogidos en el “Acuerdo sobre el Desarrollo del Diálogo Social en Castilla y León en materia de vivienda y suelo residencial”, en lo relativo a vivienda joven.

Cuarta.- El CES ha reiterado en sus distintos informes su preocupación por el alto porcentaje que supone el precio del suelo sobre el valor final de la vivienda, por lo que parece oportuno que se siga incidiendo en medidas que mejoren la gestión del suelo, por medio de actuaciones como la revisión, a la mayor brevedad posible, del Pacto del suelo realizado entre la Junta de Castilla y León y algunos de los Ayuntamientos de la Comunidad, ampliándolo además a más Ayuntamientos, de forma que esto se refleje posteriormente en el precio final de la vivienda.

Se considera necesaria la colaboración entre las distintas Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda para aunar esfuerzos tendentes a facilitar el acceso adecuado a la vivienda a todos los ciudadanos.



Quinta.- Este Consejo estima necesario que se dé suficiente difusión sobre las condiciones que los beneficiarios deben cumplir, los tipos de ayudas, los procedimientos, etc. contenidos en este Proyecto de Decreto, así como sobre la existencia de otros tipos de ayudas destinadas a los jóvenes para que puedan acceder a una vivienda digna, ya sea en propiedad o en alquiler.

Sexta.- Sería conveniente realizar un esfuerzo para la simplificación de trámites necesarios para solicitar las ayudas para acceder a una vivienda, ya sea en alquiler o en propiedad, eliminando riesgos burocráticos en la solicitud de las distintas ayudas para el acceso a la vivienda que puedan existir y facilitando la simplicidad del procedimiento a los beneficiarios finales.

Con este objetivo de simplificación de trámites, parece necesario que se cree un mecanismo como la “ventanilla única”, en la que además de dar información sobre las ayudas, se informe sobre los incentivos fiscales para los jóvenes que adquieran o alquilen vivienda en Castilla y León

Séptima.- Sería adecuado, a la mayor brevedad posible, elaborar la Orden por la que se establece la clasificación de los municipios de Castilla y León, teniendo en cuenta que dado que no es legalmente exigible la petición de informe preceptivo previo sobre este tipo de normas, el CES carece de la posibilidad de opinar sobre ello, salvo que la Consejería correspondiente decidiera solicitar el oportuno informe.

Asimismo, sería necesario que se regulara, también a la mayor brevedad posible, el Registro de Demandantes de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, como ya se ha apuntado en la Observación Particular Séptima de este Informe, regulación que el CES considera oportuno sea sometida a informe en su momento.



Octava.- Las políticas activas en materia de vivienda, que pretenden facilitar los procesos de autonomía personal de los jóvenes, deberían completarse con políticas de fomento de la formación y promoviendo el empleo joven de calidad ligado al desarrollo económico, dentro del marco del Diálogo Social, como así se recoge en el Pacto Regional Contra la Despoblación, de modo que así se facilite el acceso estable al mercado laboral del colectivo de jóvenes, para el que las tasas de paro y temporalidad son superiores a la media.

Novena.- El CES confía en que el positivo espíritu y la letra del Decreto que se informa no será modificado, en ningún caso, por la promulgación anual de órdenes que desarrollen el mismo, obstaculizando la adecuada promoción de viviendas de este tipo tanto para promotores individuales como colectivos (cooperativistas, etc.) ya que sin la existencia de oferta de viviendas jóvenes sería imposible la obtención de los beneficios que se buscan.

Valladolid, 15 de diciembre de 2005

El Presidente

El Secretario General

Fdo.: José Luis Díez Hoces de la Guardia

Fdo.: José Carlos Rodríguez Fernández