

II. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

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.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene la competencia exclusiva en las materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y de fomento del desarrollo económico y planificación de la actividad económica de la Comunidad según lo dispuesto en los artículos 32.1.2.^a y 21.^a, de la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, de acuerdo con la reforma efectuada por la Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero. En ejercicio de estas atribuciones fue promulgada la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo.

Facilitar los procesos de autonomía personal de los jóvenes mediante las políticas activas en materia de vivienda, favoreciendo el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus circunstancias económicas y familiares, es una de las líneas principales en las que se enmarca tanto la Ley 11/2002, de 10 de julio, de Juventud de Castilla y León y el Decreto 100/2004, de 9 de septiembre, por el que se aprueba II Plan General de Juventud de la Comunidad de Castilla y León, como el Decreto 52/2002, de 27 de marzo.

En este sentido, hay un creciente número de familias jóvenes en nuestra Comunidad Autónoma, de reducido tamaño y limitados recursos económicos, que precisan nuevas fórmulas de vivienda con una protección pública en los términos que señala la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, mejor adaptadas a sus necesidades y posibilidades, y caracterizadas por unos parámetros más flexibles que los correspondientes a las tradicionales viviendas de protección pública.

Un sistema de ayudas específico para los jóvenes, créditos hipotecarios adaptados a sus circunstancias personales y laborales e incentivos a la promoción, junto a las deducciones fiscales ya adoptadas, constituyen todos ellos elementos necesarios para, de una forma integral, favorecer y posibilitar el acceso a una vivienda digna de los jóvenes castellanos y leoneses.

Dentro de los incentivos a la oferta de este tipo de viviendas destaca la financiación cualificada del promotor y la modificación del apartado 4 del artículo 86 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que va a servir para que se promuevan más viviendas protegidas, en beneficio, en definitiva, de los jóvenes de nuestra Comunidad.

Se trata del establecimiento de una acción administrativa de fomento para la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de las viviendas contempladas en este Decreto. También se contempla la figura del arrendamiento con opción de compra, de tal manera que el arrendatario no sólo se beneficia de unos arrendamientos más económicos, sino que tendrá la oportunidad de ser propietario de la vivienda transcurridos diez años. Cuando ejercite la opción, se tendrá en cuenta parte de las rentas abonadas para descontárselo del precio de adquisición, contemplándose asimismo una subvención para facilitar el pago de la entrada de la vivienda.

Como contrapartida a esa acción administrativa de incentivo e impulso, se regula, tanto un precio máximo de venta o renta, como un conjunto de limitaciones a la facultad de disponer.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 22 de diciembre de 2005

DISPONE:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.– Objeto y ámbito de aplicación.

Es objeto de este Decreto regular la promoción, adquisición, arrendamiento protegido y arrendamiento protegido con opción de compra de la vivienda joven, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, así como establecer las medidas para su financiación cualificada.

Artículo 2.– Definición y régimen de la vivienda joven.

1.– A los efectos del presente Decreto, se entiende por vivienda joven aquella que como tal haya sido calificada para su venta o arrendamiento por la Administración de la Comunidad, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Superficie. Tendrá una superficie útil no inferior a 50 ni superior a 70 metros cuadrados. Podrá disponer de una plaza de garaje y un trastero, vinculados a la vivienda, cuya superficie útil conjunta no podrá exceder de 30 metros cuadrados a efectos del cálculo del precio máximo de venta.
- b) Destino. Se destinará a residencia habitual y permanente de sus propietarios o, en su caso, de sus arrendatarios.
- c) Destinatarios: 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 comprendidos entre 1,5 y 6,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 10 de este Decreto. Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares, los jóvenes que deseen acceder a las actuaciones protegidas reguladas en este Decreto no pueden ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de una vivienda de protección oficial ni de una vivienda libre, cuando el valor de ésta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales, excede del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 % en el caso de familias numerosas, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o del terrorismo.

- d) Precio. Derivado de la existencia de una financiación especial, tiene un nivel de protección que se traduce en el sometimiento a un precio máximo determinado por la Administración de la Comunidad Autónoma y a unas limitaciones a la facultad de disponer.

2.– Asimismo, a los efectos de este Decreto, se considera adquisición protegida de viviendas jóvenes, la adquisición a título oneroso de viviendas libres o de viviendas jóvenes en segunda o posterior transmisión, que