

II. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

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.

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

En virtud de tales competencias se dictaron, entre otras disposiciones normativas, 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, modificados por el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, singulariza a las familias como uno de los colectivos de atención preferente en la planificación y ejecución de la política de vivienda.

Por su parte, la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León ha venido a establecer, como señala su artículo primero, el marco jurídico de apoyo a las familias, a fin de facilitar a éstas el desempeño de sus responsabilidades y el ejercicio de sus derechos, así como a impulsar medidas que favorezcan la formación de nuevas familias.

El apartado 11 del artículo 4 de la citada Ley establece la obligación, en el marco de un Plan Integral de Vivienda, actualmente el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009, de favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada a las necesidades de las distintas tipologías de familia, bien en régimen de propiedad o alquiler. Asimismo el artículo 37 de dicha Ley presta especial atención a las familias numerosas, regulando en sus apartados 25 y siguientes, diferentes actuaciones dirigidas a apoyar a este colectivo, entre las que destaca, la ampliación de la superficie de las viviendas protegidas destinadas a familias numerosas de categoría especial.

El presente Decreto responde a esta obligación legal, de forma que se establece una serie de actuaciones que permitan el acceso a una vivienda protegida de precio limitado adecuada a las necesidades de las familias con una financiación preferente y un sistema de ayudas autonómicas directas que faciliten dicho acceso.

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. Así, el presente Decreto establece un sistema de ayudas económicas destinadas a facilitar el acceso a estas viviendas lo que conlleva, consecuentemente, el sometimiento a un precio máximo de venta y un precio máximo legal de referencia para arrendamiento así como a unas limitaciones a la facultad de disponer.

El régimen de acceso a esta clase de vivienda protegida podrá ser en compra, en arrendamiento y en arrendamiento con opción de compra, de forma que, en este último caso, sus adquirentes podrán beneficiarse de una parte de las cantidades entregadas en concepto de renta en el momento de acceder a la propiedad de la vivienda, además de las ayudas a la adquisición que se regulan en el presente Decreto.

Desde el punto de vista urbanístico, y al objeto de fomentar la promoción de un mayor número de viviendas protegidas, se establece que esta nueva vivienda protegida necesariamente se ha de promover sobre suelos que estén fuera de la reserva obligatoria de suelo para vivienda protegida. De esta forma, suelos que estaban calificados en principio para la construcción de vivienda libre se destinarán a vivienda protegida, sin que opere, en tal caso, la limitación prevista en el Decreto 52/2002, de 27 de marzo sobre el valor del suelo.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 24 de julio de 2008 dispone:

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

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

Artículo 2.- Definición, características y requisitos de acceso a la vivienda de precio limitado para familias.

1. A los efectos del presente Decreto, se entiende por vivienda de precio limitado para familias aquélla que como tal haya sido calificada para su venta o arrendamiento por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que concurran las siguientes condiciones:

- a) Superficie: Tendrá una superficie útil superior a 70 metros cuadrados y no podrá exceder de 90 metros cuadrados, pudiendo llegar a los 120 metros cuadrados en el caso de familias numerosas o con personas con discapacidad o dependientes a su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de este Decreto. Asimismo, podrá disponer de una plaza de garaje y un trastero, vinculados a la vivienda, cuya superficie útil computable no podrá exceder de 25 y 8 metros cuadrados, respectivamente, a efectos del cálculo del precio máximo de venta y de renta.
- b) Destino: Deberá destinarse a residencia habitual y permanente de la unidad familiar.
- c) Destinatarios: Unidades familiares con hijo o hijos menores o mayores de edad en situación de dependencia que se encuentren a su cargo y reúnan las características previstas en los apartados 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León.
- d) Ingresos: De conformidad con la normativa autonómica en materia de vivienda deberán acreditar unos ingresos de al menos una vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM) y los ingresos familiares corregidos no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10.3 de este Decreto.
- e) Titularidad de otras viviendas: Quienes 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 sujeta a régimen de protección pública, salvo en casos de ocupación temporal de vivienda por motivo de realojamientos bajo el control de organismo públicos, de acuerdo con la normativa de los planes estatales de vivienda.

Tampoco podrán ser titulares de una vivienda libre, cuando el valor de ésta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, exceda 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, familias en las que exista alguna persona con discapacidad, personas mayores de 65 años y víctimas de violencia de género o del terrorismo.

No obstante, no será necesario cumplir este requisito cuando se trate de familias numerosas titulares de una vivienda cuya superficie útil sea inferior de 80 m², ya sea protegida o que siendo libre supere los porcentajes señalados anteriormente, siempre que aporten compromiso para vender la vivienda en el plazo máximo de dos años desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa. Si no se procediera a la venta en dicho plazo deberá cancelarse el préstamo cualificado o convenido y reintegrarse las ayudas económicas que, en su caso, se hubieran recibido, más los intereses legales desde el momento de la percepción.

f) Los adquirentes, adjudicatarios y arrendatarios de la vivienda de precio limitado para las familias deberán estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León.

2. 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 al régimen específico de beneficios y limitaciones a un precio máximo y 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.

Artículo 3.- Actuaciones protegidas.

A los efectos de este Decreto se consideran actuaciones protegidas:

1. La promoción de las viviendas de precio limitado para familias de nueva construcción así como 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 o certificado final de obra.
2. La compra o adjudicación de las viviendas de precio limitado para familias a las que se refiere el número anterior.
3. El arrendamiento de las viviendas de precio limitado para familias a las que se refiere el apartado 1 de este artículo.
4. El arrendamiento con opción de compra de las viviendas de precio limitado para familias a las que se refiere el apartado 1 de este artículo.
5. La adquisición en segunda y posterior transmisión de viviendas de precio limitado para familias, mientras dure el régimen de protección.

Artículo 4.- Calificación de la vivienda de precio limitado para familias.

1. La calificación de la vivienda de precio limitado para familias a las que se refiere el artículo 3.1 de este Decreto, tanto provisional como definitiva, será otorgada mediante resolución del titular de la Jefatura del Servicio Territorial competente en materia de vivienda en cada provincia.

2. Tanto en la calificación provisional como en la definitiva deberán hacerse constar, entre otros, los siguientes extremos:

- Identificación del promotor (nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio).
- Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y existencia o no de garajes y trasteros, especificando si son o no vinculados, así como su respectiva superficie.
- Régimen de acceso y uso de las viviendas.
- Precio máximo de venta y/o renta y el resto de limitaciones a la facultad de disponer establecidas en este Decreto.
- Expresión de que la calificación provisional habilita para que el promotor obtenga la financiación correspondiente.
- Otros requisitos que exija la normativa aplicable.

3. El contrato de opción de compra, compraventa o adjudicación de una vivienda de precio limitado para familias deberá ser objeto de visado con carácter previo a la formalización de la escritura de compraventa.

Dicho visado consistirá en una resolución dictada por el titular de la Jefatura del Servicio Territorial competente en materia de vivienda que habilitará para el acceso a la vivienda y, en su caso, a la obtención de la correspondiente financiación y en la que se harán constar, al menos, los siguientes extremos:

- Las características de la vivienda, superficie útil y régimen de protección.
- La existencia o no, de elementos vinculados: garaje y/o trastero, en su caso, con especificación de la superficie útil de los mismos.
- El precio de adquisición con el desglose detallado de los elementos que la componen, en su caso, garaje y/o trastero.
- Las condiciones de su adquirente en relación con las determinaciones previstas en el artículo 2.
- La financiación a la que se le permite el acceso y sus características.
- El precio máximo de venta en posteriores transmisiones y las limitaciones a la facultad de disposición, establecidos en este Decreto, y normativa de desarrollo y concordante.

4. Asimismo, será necesario que el contrato de arrendamiento sea visado por el Servicio Territorial competente en materia de vivienda.

Artículo 5.- Precios máximos de venta y arrendamiento.

1. El precio máximo de venta de una vivienda de precio limitado para familias se obtendrá multiplicando la superficie útil de la vivienda más el 60 por ciento de la superficie útil de la plaza de garaje y trastero, vinculados o no a ella, por el precio básico nacional y por el coeficiente correspondiente al ámbito territorial donde se ubique la vivienda, que se determinará mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con las previsiones contenidas en el plan estatal de vivienda.

2. Tanto la renta máxima anual inicial, como la de los sucesivos contratos de arrendamiento que se celebren dentro del plazo a que se refiere el apartado cuarto de este artículo, se determinará por Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda no pudiendo superar el 4,5 por ciento del precio máximo de venta calculado de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, establecido en la calificación definitiva, sin perjuicio de su actualización en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

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

El precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión será el establecido en su calificación definitiva actualizado en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, sin perjuicio de lo establecido en el plan estatal de vivienda.

4. Las viviendas de precio limitado para familias calificadas como tales, destinadas a arrendamiento con o sin opción de compra, estarán sujetas a los precios máximos de renta durante su régimen protección, que será de 15 años a contar desde la fecha de calificación definitiva de las mismas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10 de este Decreto.

5. La obtención de ayudas para la adquisición en segunda o posterior transmisión de viviendas de precio limitado para familias implicará que los precios de venta en las siguientes transmisiones se limitarán a los precios máximos establecidos en el presente Decreto, durante 15 años a contar desde la formalización de la escritura de compraventa.

Artículo 6.- Financiación.

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

2. La Administración de la Comunidad de Castilla y León y las Entidades Financieras podrán convenir el volumen de recursos financieros puestos a disposición de los promotores y adquirentes de vivienda para familias.

3. En dichos convenios se determinará, entre otros aspectos, el interés máximo de los préstamos hipotecarios, tanto fijo como variable, el plazo de amortización y, en su caso, las condiciones del abono de las ayudas autonómicas directas de conformidad con las disposiciones de desarrollo de este Decreto. En el marco de un régimen de competitividad, las entidades financieras podrán pactar unas condiciones de los préstamos hipotecarios más beneficiosas para los promotores y adquirentes de la vivienda de precio limitado para familias.

4. Esta financiación podrá ser compatible, en los términos previstos en las bases reguladoras y en las correspondientes convocatorias, con la prevista en el correspondiente plan de vivienda del Estado, y se sujetará a las previsiones normativas que lo regulen y, en su caso, a los convenios con Entidades Financieras suscritos al efecto.

5. La Consejería competente en materia de vivienda podrá, por sí o a través de entidades colaboradoras a las que se refiere la normativa reguladora de las subvenciones, suscribir contratos de seguro para garantizar el riesgo que, para la entidad financiera, suponga la formalización de los créditos derivados de la adquisición de una vivienda de precio limitado para familias.

Artículo 7.– Préstamos.

1. Los préstamos cualificados o convenidos se concederán a los promotores de viviendas de precio limitado para familias cuando hayan obtenido la calificación provisional por parte del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, en los términos fijados en los convenios señalados en el artículo anterior.

2. La cuantía máxima del préstamo al promotor será el 80% del precio máximo de venta de la vivienda y anejos vinculados a que se refiere el apartado primero del artículo 5 del presente Decreto.

3. El préstamo al adquirente o adjudicatario se concederá bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo del promotor o directamente en los términos fijados en los convenios señalados en el artículo anterior.

Artículo 8.– Ayudas Autonómicas Directas.

1. Quienes adquieran las viviendas de precio limitado para familias, cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM, en el período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha de presentación de la solicitud de actuación protegida, podrán obtener:

- a) Una ayuda autonómica directa a la entrada, en forma de subvención, por una cuantía máxima de 18.000 euros, que será reconocida por el titular de la Jefatura del Servicio Territorial competente en materia de vivienda, de acuerdo con lo que se establezca en las bases reguladoras de la subvención, en la correspondiente convocatoria.
- b) Cuando la vivienda estuviera situada en zonas de actuación preferente que, en su caso, sean declaradas por la Junta de Castilla y León, la cuantía de la ayuda directa a la entrada se incrementará en 2.000 euros.
- c) 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, que será reconocida por el titular de la Jefatura del Servicio Territorial competente en materia de vivienda de acuerdo con lo que se establezca en las bases reguladoras de la subvención, en la correspondiente convocatoria. En todo caso, el importe máximo de la subvención no podrá superar los 1.500 euros.

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

3. Los arrendatarios de las viviendas de precio limitado para familias podrán recibir, desde la formalización del contrato de arrendamiento, una subvención de hasta el 35 por ciento del precio mensual del alquiler si sus ingresos familiares corregidos no superan 3,5 veces el IPREM, y de hasta el 40 por ciento de dicho precio si sus ingresos no superan 2,5 veces el IPREM, de conformidad con las bases reguladoras de las subvenciones aplicables y con la correspondiente convocatoria.

Artículo 9.– Limitaciones.

1. La duración del régimen de protección de las viviendas de precio limitado para las familias será de 15 años a contar desde la calificación definitiva.

2. Las personas adquirentes y adjudicatarias de viviendas de precio limitado para familias acogidas a este Decreto, no podrán transmitir inter vivos, ni ceder el uso por ningún título de este tipo de viviendas para las que se hubiera obtenido financiación durante un período de 10 años desde la formalización del préstamo cualificado o convenido.

3. Excepcionalmente podrá dejarse sin efecto esta prohibición en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo o por otras causas justificadas de índole familiar o laboral, previa autorización del titular de la Jefatura del Servicio Territorial competente en materia de vivienda correspondiente. En cualquier caso, requerirá con carácter previo el reintegro de las ayudas económicas recibidas, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

En estos casos, la Administración de Castilla y León o Administración o empresa pública a quien ceda su derecho podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto con arreglo a los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, a cuyos efectos se hará constar expresamente el ejercicio de esos derechos en los contratos de compraventa.

4. Estas limitaciones, junto con las que se establecen en el artículo 5 de presente Decreto y el artículo 15.3 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa o adjudicación, que indicarán, en su caso, las ayudas públicas recibidas, así como en las escrituras de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 10.– Vivienda de precio limitado para familias en arrendamiento con o sin opción de compra.

1. La declaración o calificación como actuación protegida obtenida por el promotor de viviendas de precio limitado para familias en arrendamiento, con o sin opción de compra, supondrá la vinculación de la misma a dicho uso y protección durante 15 años a contar desde la calificación definitiva. Dicho plazo de vinculación se contará desde la fecha de la calificación definitiva, a partir de la cual se pueden suscribir los contratos de arrendamiento.

2. No obstante lo anterior, a los diez años a contar desde la calificación definitiva, el arrendador de las viviendas podrá ofrecerlas en venta a los arrendatarios que cumplan en el momento de la adquisición los requisitos establecidos en el artículo 2 de este Decreto, salvo el señalado en el apartado c) del número 1 de dicho artículo.

Esta opción será 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, sin perjuicio de que pueda ser extendido a otras Administraciones Públicas mediante la firma de los correspondientes convenios de colaboración.

3. Para acceder a una vivienda de precio limitado para familias el potencial arrendatario de la vivienda no está sujeto al cumplimiento de los ingresos mínimos fijados en el artículo 2 del presente Decreto.

4. El precio de venta de la vivienda y de los anejos vinculados será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de vivienda para familias en arrendamiento con opción de compra, por un coeficiente de actualización que se establezca mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.

5. Adquirida la vivienda, su titular tendrá derecho al préstamo cualificado o convenido y, en su caso, a las ayudas autonómicas directas recogidas en los artículos 7 y 8, respectivamente, del presente Decreto y se someterá a las limitaciones contempladas en él.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.– Clasificación de los municipios de Castilla y León.

La clasificación de los municipios de Castilla y León en ámbitos territoriales a los efectos de la aplicación de este Decreto se determinará mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

Segunda.- Selección de los adquirentes, adjudicatarios y arrendatarios de la vivienda de precio limitado para familias.

La selección de los adquirentes, adjudicatarios y arrendatarios de estas viviendas a las que se refiere el artículo 3.1 de este Decreto, se llevará a cabo conforme a la normativa autonómica reguladora de los procedimientos de selección para viviendas protegidas, que garantizará los principios de igualdad, publicidad y transparencia, teniendo preferencia para su acceso las familias numerosas.

Tercera.- Adquisición, adjudicación o arrendamiento protegido de viviendas de precio limitado para familias por destinatarios que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.1 c) de este Decreto.

1. Excepcionalmente, cuando no exista demanda suficiente de familias que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.1. c) de este Decreto, siempre que tengan su domicilio en la Comunidad de Castilla y León, y previa autorización del Servicio Territorial competente en materia de vivienda en cada provincia, se podrán enajenar o arrendar a otras personas que cumplan el resto de requisitos de acceso a estas viviendas, preferentemente mayores de 65 años, víctimas de violencia de género o terrorismo y personas con discapacidad.

2. No será necesario cumplir el requisito de tener el domicilio en la Comunidad de Castilla y León a que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 1/2007, de 7 de marzo, cuando la vivienda de precio limitado para familias sea adquirida o arrendada por una familia que tenga la consideración de residente en el exterior de acuerdo con el correspondiente plan de apoyo a la emigración y a las comunidades Castellanas y Leonesas en el exterior.

Cuarta.- Adquisición, adjudicación o arrendamiento protegido de viviendas de precio limitado para familias de superficie útil superior a 120 metros cuadrados con destino a familias numerosas de categoría especial.

A fin de adecuar la superficie útil de las viviendas al número de miembros de las familias numerosas, la adquisición, adjudicación y arrendamiento de las viviendas reguladas en el presente Decreto, cuando tuvieran una superficie útil superior a 120 m² serán de aplicación las siguientes reglas:

- Dichas viviendas serán adquiridas, adjudicadas o arrendadas necesariamente por familias numerosas de categoría especial a las que se refiere el artículo 4.1 de la Ley 40/2003, de 18 de diciembre, de Protección a las Familias Numerosas.
- La superficie útil máxima de la vivienda de precio limitado para familias numerosas de categoría especial será el resultado de sumar a 120 metros cuadrados, 15 metros cuadrados 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.

Para ello, estas unidades familiares podrán ser adquirentes o adjudicatarias de más de una vivienda protegida de las reguladas en este Decreto siempre que horizontal o verticalmente constituyan una sola unidad.

Quinta.- Promotor preferente.

La Sociedad Gestión de Infraestructuras de Castilla y León –GICALSA–, será considerada promotor preferente para el desarrollo de actuaciones contempladas en el presente Decreto.

Sexta.- Promoción de viviendas de precio limitado para familias.

Las viviendas de precio limitado para familias a las que se refiere el artículo 3.1 de este Decreto se promoverán únicamente fuera de la reserva de suelo para vivienda protegida que, de acuerdo con la normativa urbanística, corresponda en cada caso.

En este caso, no será de aplicación lo dispuesto en el artículo 3.4 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Modificación del artículo 3.2 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.

Se modifica el artículo 3.2 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, que queda redactado en los siguientes términos:

«2.- Tendrán la consideración de Viviendas de protección pública:

- Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.
- Viviendas de Precio General.
- Vivienda Joven de la Comunidad de Castilla y León.
- Vivienda de Precio Limitado para Familias en Castilla y León.
- Viviendas Protegidas para Arrendamiento.
- Alojamientos Protegidos para Jóvenes.

Las viviendas libres de nueva construcción podrán ser calificadas en cualquiera de los tipos establecidos anteriormente a instancia del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación o certificado final de obra, siempre que cumplan los requisitos necesarios para ello, y en especial los relativos a superficie útil máxima, precios máximos por metro cuadrado de superficie útil y niveles de ingresos de los adquirentes o arrendatarios.»

Segunda.- 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.

1. Se modifica el artículo 2.1 a) del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, que queda redactado en los siguientes términos:

«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 computable no podrá exceder de 25 y 8 metros cuadrados, respectivamente, a efectos del cálculo del precio máximo de venta y renta.»

2. Se modifica el artículo 8.3 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, que queda redactado en los siguientes términos:

«3. Los arrendatarios de una vivienda joven podrán recibir una subvención, desde la formalización del contrato de arrendamiento, de hasta el 35 por 100 del precio mensual del alquiler si sus ingresos familiares corregidos no superan 3,5 veces el IPREM y de hasta el 40 por 100 de dicho precio si sus ingresos no superan 2,5 veces el IPREM, de conformidad con las bases reguladoras de las subvenciones aplicables y con la correspondiente convocatoria.»

3. Se introduce un Capítulo II en el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, con el siguiente contenido:

«CAPÍTULO II

Vivienda Joven de precio general o renta básica

Artículo II.- Vivienda joven de precio general o renta básica.

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

2. A las viviendas reguladas en el presente artículo les será de aplicación el régimen jurídico establecido en el 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, salvo lo establecido en el apartado anterior en relación con la superficie de la vivienda y la edad de los destinatarios.

3. Las ayudas financieras que pudieran corresponder a los promotores y adquirentes de las viviendas a las que se refiere el presente artículo serán exclusivamente las previstas en el citado Real Decreto.»

4. Se modifica la disposición adicional cuarta del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, que queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición adicional cuarta.- Precios máximos de venta, adjudicación y renta.

Por Orden del titular de la Consejería competente en materia de Vivienda se podrán modificar los factores o parámetros numéricos para determinar los precios máximos de venta o adjudicación así como, en el caso de arrendamiento, el porcentaje máximo de renta anual de las viviendas de protección pública dentro de los límites que fije el plan de vivienda del Estado.»

Tercera.- Desarrollo del Decreto.

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto.

Cuarta.- Entrada en vigor.

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

Valladolid, 24 de julio de 2008.

*El Presidente de la Junta
de Castilla y León,*

Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

El Consejero de Fomento,

Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN

ORDEN EDU/1373/2008, de 23 de julio, que desarrolla el Decreto 92/2004, de 29 de julio, por el que se regula la Inspección Educativa en Castilla y León.

Mediante Decreto 92/2004, de 29 de julio, se procedió a regular la inspección educativa en Castilla y León. El citado Decreto establece en sus artículos 2 y 3 las funciones y atribuciones para el desempeño de la función inspectora en materia de educación, en orden a garantizar el cumplimiento de las normas y contribuir a la mejora de la calidad del sistema educativo.

De conformidad con lo expuesto, la Orden EDU/1343/2004, de 13 de agosto, desarrolló determinados aspectos del Decreto 92/2004, de 29 de julio, por el que se regula la inspección educativa en Castilla y León.

Asimismo, mediante Resolución de 16 de octubre de 2007, de la Dirección General de Planificación, Ordenación e Inspección Educativa, se establecieron determinados aspectos relativos a la organización y funcionamiento de las Áreas de Inspección Educativa.

Después del tiempo transcurrido, procede llevar a cabo diversas modificaciones en la Orden anteriormente indicada para adecuar la regulación de ciertos aspectos, en especial, lo relativo a la organización de las Áreas de Inspección Educativas, la adscripción de centros y la organización de grupos de trabajo, a fin de contribuir a la mejora de la actividad inspectora.

El alcance de las modificaciones que han de efectuarse, que también conllevan la incorporación de contenidos regulados en la Resolución de 16 de octubre de 2007, aconsejan la aprobación de una nueva Orden en sustitución de la anterior.

En su virtud, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición final primera del Decreto 92/2004, de 29 de julio, por el que se regula la inspección educativa en Castilla y León, previo dictamen del Consejo Escolar de Castilla y León,

DISPONGO

Artículo 1.- La actividad inspectora.

1. Los inspectores de educación de las distintas Áreas de Inspección Educativa realizarán las actuaciones necesarias para el cumplimiento de las funciones que tienen encomendadas en el artículo 2 del Decreto 92/2004, de 29 de julio, por el que se regula la inspección educativa en Castilla y León, y, en particular, cuantas se deriven de las líneas y criterios del Plan de Actuación de la Inspección Educativa, que apruebe la Consejería de Educación.

2. Las actuaciones de los inspectores de educación se formalizarán, fundamentalmente, en comunicaciones, actas e informes:

- a) Las comunicaciones pondrán en conocimiento de los destinatarios algún extremo o circunstancia concreta.

- b) Las actas dejarán constancia de hechos directamente comprobados por los inspectores en su actividad profesional.

- c) Los informes contendrán una descripción de los hechos y la fundamentación normativa de aplicación, su valoración y, si procede, las propuestas correspondientes.

Artículo 2.- Plan de Actuación de la Inspección Educativa.

1. De acuerdo con el principio de planificación, para llevar a cabo las actuaciones de inspección educativa, la Consejería de Educación elaborará el Plan de Actuación de la Inspección Educativa, como instrumento en que se concreta el desarrollo de las funciones asignadas a la inspección educativa en la Comunidad de Castilla y León.

2. Este Plan, que podrá tener una duración anual o plurianual, incluirá las actuaciones ordinarias, prioritarias y específicas, derivadas del ejercicio de sus funciones para la contribución de la inspección a la mejora de la calidad del sistema educativo de Castilla y León.

3. El Plan se concretará en cada Área de Inspección Educativa en el correspondiente Plan Anual de Actividades.

Artículo 3.- Determinación de los distritos de inspección.

1. De conformidad con lo determinado en el artículo 6 del Decreto 92/2004, de 29 de julio, por el que se regula la inspección educativa en Castilla y León, para el ejercicio eficaz de la función inspectora, cada una de las provincias se organizará en distritos.

2. La determinación de los distritos tendrá en cuenta la integridad de los ámbitos de vinculación escolar entre centros que imparten educación infantil y primaria y centros que imparten educación secundaria, así como la organización administrativa a nivel comarcal y municipal en el ámbito de incidencia de los servicios y programas educativos.

3. Los distritos tendrán entidad suficiente para un tratamiento global de las diversas funciones que corresponden a la inspección educativa y contarán con un número de efectivos equilibrado, para que pueda llevarse a cabo una actuación suficientemente especializada de acuerdo con las necesidades educativas del distrito.

4. A cada uno de los distritos se adscribirá un equipo de efectivos, conjugando su formación y experiencia profesional con la tipología de los centros, servicios y programas.

5. Cada provincia estará dividida en un número de distritos que posibilite que los equipos de inspectores que pertenecen a cada uno de ellos estén formados, salvo excepciones justificadas, por un número mínimo de cuatro y un máximo de siete inspectores.

6. Los centros, programas y servicios que integran cada distrito se indicarán en el Plan Anual de Actividades que elaborarán las Áreas de Inspección Educativa, a los efectos de su aprobación por el Director General de Planificación, Ordenación e Inspección Educativa, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 92/2004, de 29 de julio, por el que se regula la inspección educativa en Castilla y León.

7. Excepcionalmente, determinado tipo de centros, programas o servicios, especialmente los centros que impartan enseñanzas de régimen especial o de personas adultas, podrán tener un ámbito de referencia provincial, sin tener que estar adscritos a un distrito determinado. Su coordinación será responsabilidad del Inspector Jefe del Área de Inspección Educativa o del Inspector Coordinador de Distrito que éste designe. Esta circunstancia y su justificación quedarán reflejadas en el Plan Anual de Actividades.

Artículo 4.- Atribuciones del Jefe del Área de Inspección Educativa y de los Inspectores Coordinadores de Distrito.

1. El Jefe del Área de Inspección Educativa tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Dirigir y coordinar la actividad de los inspectores de educación de la provincia.
- b) Informar al titular de la Dirección Provincial de Educación sobre la designación de los Inspectores Coordinadores de Distrito y la asignación de los inspectores a los diferentes distritos de inspección, previa audiencia de los interesados.
- c) Asignar a los inspectores los diferentes centros, programas y servicios, vista la propuesta de los Inspectores Coordinadores de Distrito, y previa audiencia de los interesados.
- d) Elaborar, en colaboración con los Inspectores Coordinadores de Distrito, el Plan Anual de Actividades y elevarlo para su aprobación.