



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ORDEN FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1.6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, en la redacción dada por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

En virtud de dichas competencias se elaboró el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León para el período 2002-2009, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 17 de enero de 2002, desarrollado en virtud 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, que fue modificado por el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre y, recientemente, por el Decreto 64/2009, de 24 de septiembre a fin de adaptarlo al Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Los artículos 9, 10 y 11 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, regulan la determinación del módulo básico estatal, los precios máximos de las viviendas protegidas, tanto el de venta como el de referencia para el alquiler, así como los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

En este sentido, se ha dictado la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, en la que se establecen como ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B en Castilla y León, a los municipios de Burgos, Salamanca, Segovia y Valladolid, y del grupo C a los municipios de Ávila, León, Miranda de Ebro, Palencia y San Andrés del Rabanedo.

El artículo 5 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, señala que el territorio de la Comunidad de Castilla y León se divide en cinco ámbitos municipales y mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se establecerá la distribución de los municipios de Castilla y León teniendo en cuenta las previsiones del correspondiente plan estatal de vivienda.

Conforme a la disposición adicional primera del 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 y la disposición adicional primera del 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, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se determinará la clasificación de los municipios en ámbitos territoriales a efectos de lo dispuesto en dichos Decretos.

En lo referente a la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 3.1 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler así como los porcentajes de renta se establecerán por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Asimismo el artículo 7.1 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, establece que los precios máximos de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección pública así como el precio máximo de referencia para el alquiler de las viviendas de protección pública y alojamientos protegidos a que se refiere el presente Decreto, serán en cada ámbito territorial el resultado de multiplicar el precio o módulo básico a nivel nacional por los coeficientes que se determinen por Orden del Consejero competente en materia de vivienda.

Por otra parte, conforme a lo dispuesto en los apartados 1.º y 2.º del artículo 5 y en el apartado 4.º del artículo 10 del citado Decreto 99/2005 de 22 de diciembre así como en los mismos artículos y apartados del Decreto 55/2008, de 24 de julio, los precios máximos de venta, la renta máxima anual inicial en el caso del alquiler y el precio de venta de las viviendas calificadas como vivienda joven o vivienda de precio limitado para familias en alquiler con o sin opción de compra, se establecerán mediante Orden del Consejo competente en materia de vivienda.

Por otra parte, en relación con el precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, en segundas y ulteriores transmisiones, el artículo 34 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, establece que será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación, en las condiciones que establezcan las Comunidades Autónomas, siendo de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección.

Finalmente, el precio máximo de las viviendas libres usadas a que se refiere el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, será el precio de la vivienda de régimen general.

Hasta este momento las Órdenes que regulaban los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León, tanto para las vivienda de régimen especial, precio general, vivienda joven y vivienda de precio limitado para familias, eran la Orden FOM/785/2008, de 16 de mayo y la Orden FOM/520/2009, de 24 de febrero, las cuales quedan derogadas a la entrada en vigor de la presente Orden.

En su virtud, conforme a lo establecido en la normativa citada y de acuerdo con las atribuciones conferidas por el artículo 26 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León,

DISPONGO

Artículo 1.– Ámbitos municipales.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 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, la distribución de los municipios en cada ámbito municipal es la siguiente:

<i>Ámbitos municipales</i>	<i>Municipios</i>	
1.º	B	Burgos, Salamanca, Segovia y Valladolid.
	C	Ávila, León, Palencia, Miranda de Ebro y San Andrés del Rabanedo.
2.º	Soria, Zamora, Aranda de Duero, Laguna de Duero y Ponferrada.	
3.º	En la provincia de Ávila: Arenas de San Pedro y Arévalo.	
	En la provincia de Burgos: Alfoz de Quintanadueñas, Briviesca, Cardeñadizo, Modúbar de la Emparedada, Sarracín, Villagonzalo-Pedernales y Villalbilla de Burgos.	
	En la provincia de León: Astorga, Bembibre, Fabero, Garrafe de Torío, La Bañeza, Valverde de la Virgen, Villablino y Villaquilambre.	
	En la provincia de Palencia: Aguilar de Campoo, Grijota, Guardo, Venta de Baños, Villalobón y Villamuriel de Cerrato.	
	En la provincia de Salamanca: Aldeatejada, Arapiles, Béjar, Cabrerizos, Carbajosa de la Sagrada, Carrascal de Barregas, Ciudad Rodrigo, Doñinos de Salamanca, Monterrubio de Armuña, Moriscos, Peñaranda de Bracamonte, San Cristóbal de la Cuesta, Santa Marta de Tormes, Villamayor y Villares de la Reina.	
	En la provincia de Segovia: Cuellar, El Espinar, La Granja de San Ildefonso, La Lastrilla, Palazuelos de Eresma y San Cristóbal de Segovia.	
	En la provincia de Soria: Ágreda, Almazán, Covalada, Duruelo, El Burgo de Osma, Óvega, San Esteban de Gormáz y San Leonardo de Yagüe.	
	En la provincia de Valladolid: Aldeamayor de San Martín, Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Cigales, Fuensaldaña, Iscar, La Cistérniga, Medina de Rioseco, Medina del Campo, Mucientes, Olmedo, Peñafiel, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tordesillas, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanubla y Zaratán.	
En la provincia de Zamora: Benavente y Toro.		
4.º	Resto de municipios de Castilla y León.	

Artículo 2.– Coeficientes de precios máximos.

1. Los precios máximos de venta, adjudicación o precio legal de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección pública, así como el de los alojamientos protegidos y el de las viviendas libres usadas, serán, en cada ámbito territorial, el resultado de multiplicar el precio o módulo básico estatal correspondiente por los siguientes coeficientes:

<i>Ámbitos municipales</i>		<i>Vivienda de régimen especial</i>	<i>Vivienda de régimen general</i>	<i>Vivienda de régimen concertado, vivienda joven y vivienda de precio limitado para familias</i>	<i>Vivienda libres usada</i>
1	B	1,95	2,08	2,34	2,56
	C	1,73	1,84	2,07	2,08
2		1,40	1,60	1,80	1,60
3		1,40	1,60	1,70	1,60
4		1,30	1,40	1,50	1,40

2. Conforme a lo establecido en el artículo 21.1 letra a) del Decreto 52/2002, el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas de promoción directa será el precio establecido en el apartado anterior para las viviendas de régimen especial aplicándose un porcentaje reductor del 35%.

3. La renta máxima anual inicial de las viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, con destino a arrendamiento a que se refiere el artículo 24.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, serán en cada ámbito territorial el resultado de multiplicar a los precios máximos de venta, calculados conforme al apartado 1º de este artículo, los siguientes porcentajes de renta:

<i>Ámbitos municipales</i>		<i>Vivienda de régimen especial, general y concertado</i>		<i>Vivienda joven</i>	<i>Vivienda de precio limitado para familias</i>
		<i>A 10 años</i>	<i>A 25 años</i>	<i>A 10 años</i>	<i>A 15 años</i>
1	B	5%	3%	4%	4%
	C				
2, 3 y 4		5,5 %	3,5%	4,5 %	4,5 %

4. A los efectos previstos en el artículo 25 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, el precio máximo de venta de las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a 25 años será el que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación calificada provisionalmente en el momento de la venta.

Asimismo, el precio máximo de venta de las viviendas protegidas destinadas a arrendamiento a 10 años será de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional de tales viviendas.

5. A los efectos previstos en el artículo 26 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en relación con el artículo 7.8 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, el coeficiente para la determinación del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de nueva construcción con destino a arrendamiento a 10 años con opción de compra que se acojan al citado Real Decreto, será de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino que ejerza la opción de compra.

6. A los efectos previstos en el artículo 34 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, el precio máximo de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial, de régimen general y de régimen concertado, en segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación. Este precio será de aplicación mientras esté vigente el régimen legal de protección.

7. A los efectos previstos en el artículo 36.5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, la renta máxima anual inicial de los alojamientos protegidos para colectivos especialmente vulnerables y para otros colectivos específicos será la establecida en el apartado 3 de este artículo para las viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, de régimen especial, o de régimen general, respectivamente.

8. El precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión de una vivienda calificada como vivienda joven o como vivienda de precio limitado para familias será el establecido en el Decreto 99/2005 de 22 de diciembre y en el Decreto 55/2008, de 24 de julio, respectivamente.

9. A los efectos previstos en el artículo 10.4 del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, el coeficiente para la determinación del precio de venta de la vivienda y anejos vinculados de la vivienda joven en arrendamiento con opción de compra, aplicable al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en su calificación definitiva, será de hasta 2, salvo que se haya obtenido financiación al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el apartado 5 de este artículo.

10. A los efectos previstos en el artículo 10.4 del Decreto 55/2008, de 25 de julio, el coeficiente para la determinación del precio de venta de la vivienda y anejos vinculados de una vivienda calificada como vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León en arrendamiento con opción de compra, aplicable al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en su calificación definitiva, será de hasta 1,35, salvo que se haya obtenido financiación al amparo del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en el apartado 5 de este artículo.

Disposición adicional.— Se faculta al titular de la Dirección General competente en materia de vivienda para dictar cuantas instrucciones fuesen oportunas para el desarrollo y aplicación de la presente Orden.

Disposición transitoria.— Los precios obtenidos como consecuencia de lo previsto en esta Orden serán aplicables a aquellas solicitudes de calificación provisional o declaración de actuación protegida que a la fecha de la entrada en vigor de la misma no hayan sido resueltas expresamente.



Disposición derogatoria.— A la entrada en vigor de la presente Orden, y sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria y de los efectos de las situaciones creadas anteriormente, quedan derogadas la Orden FOM/785/2008, de 16 de mayo, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León y la Orden FOM/520/2009, de 24 de febrero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler de la vivienda de precio limitado para familias en Castilla y León.

Disposición final.— La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

El Consejero de Fomento,
Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ