



## **MEMORIA DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.**

### **1.- MARCO NORMATIVO.**

La Constitución española reconoce en su artículo 148.1. 3º la competencia exclusiva de las comunidades autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, competencia que nuestro Estatuto de Autonomía recoge en su artículo 70.1.6.

Por su parte, el propio Estatuto prevé en su artículo 16, como principio rector de las políticas públicas de Castilla y León, que los poderes públicos, en el ejercicio de sus competencias, deben promover y adoptar las medidas necesarias para garantizar la plena eficacia de, entre otros, los siguientes objetivos: el acceso en condiciones de igualdad de todos los castellanos y leoneses a una vivienda digna mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda pública y de vivienda protegida, con especial atención a los grupos sociales en desventaja.

En ejercicio de esta habilitación competencial fueron dictadas la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.

Para completar el perfil de este marco normativo ha de añadirse que la Constitución regula el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en su artículo 47, dentro del capítulo III de su Título I que lleva por rúbrica "*De los principios rectores de la política social y económica*".

El Estado, ante las dificultades competenciales, aún no ha legislado sobre el derecho a la vivienda, sin perjuicio de que el art. 5.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, reconoce el derecho de los ciudadanos a "*disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados*".

### **2.-NECESIDAD Y OPORTUNIDAD**

En la década transcurrida desde la promulgación de la Ley 9/2010 ha aumentado extraordinariamente la sensibilidad social en torno a la efectividad del derecho a la vivienda, que tiende a convertirse en una figura próxima a un verdadero derecho subjetivo, más allá de



su configuración constitucional como principio rector de la política social y económica. Cada vez resulta menos tolerable la existencia de personas, especialmente las pertenecientes a los colectivos más vulnerables, que no tengan acceso a este bien fundamental para disfrutar de una calidad de vida digna, que la Constitución se propone garantizar a todos.

La mayor sensibilidad social que se detecta en España refleja la preocupación existente en el ámbito internacional. La Asamblea General de Naciones Unidas adoptó, el 25 de septiembre de 2015, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, un plan de acción a favor de las personas, el planeta y la prosperidad, que se concreta en 17 objetivos y 169 metas, que suponen una declaración de política general a escala mundial. La primera de las metas vinculadas al objetivo 11 (*Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles*) consiste, precisamente, en asegurar hasta el año 2030 *“el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”*.

El mismo año 2015, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas declaró que: *“El derecho humano a una vivienda adecuada es un derecho fundamental que constituye la base para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales y está vinculado en su integridad a otros derechos humanos, incluyendo los del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. El derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos y los Estados parte deben tomar todas las medidas que sean necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles”*. Esta rotunda declaración reconoce el derecho a la vivienda en beneficio de todas las personas físicas, pero también que su efectividad está limitada por los recursos disponibles, lo que impide su generalización sin más requisitos. Hay que proceder de modo gradual, pero constante, empezando por quienes más lo necesitan.

Las dificultades de acceso a una vivienda digna y adecuada se han agudizado ante los episodios de crisis económicas de carácter nacional y mundial que nos han asolado desde 2008 a 2014 y como consecuencia de la pandemia generada por la Covid desde 2020.

Todas estas circunstancias han motivado la presente reforma que tiene un marcado carácter social porque pone su principal foco en promover la accesibilidad y la asequibilidad de la vivienda para los más vulnerables, regulando para ello instrumentos que permitan incrementar la oferta pública de vivienda, especialmente en alquiler, a precio asequible. Junto a lo expuesto, la reforma también pone el acento en cuestiones tan relacionadas con la vivienda como la lucha contra la despoblación o contra el cambio climático. Y finalmente, sirve también para mejorar la regulación existente en aquellos aspectos que su propia aplicación ha mostrado que requerían de algún ajuste.

Se pretende, en definitiva, que la Comunidad Autónoma cuente gracias a esta reforma, con un fondo más relevante de viviendas asequibles, dignas y adecuadas y a coste moderado para dar respuesta a las necesidades de la población más vulnerable.



Esta argumentación general da respuesta a los principios de necesidad y eficacia y facilita el análisis del anteproyecto de ley, a la luz de los principios de transparencia, proporcionalidad y eficiencia, coherencia y seguridad jurídica, accesibilidad y responsabilidad en los siguientes términos:

**Transparencia.**

Como se refleja y se irá reflejando progresivamente en el apartado 5 de esta memoria a medida que avance la tramitación de este anteproyecto de ley, el mismo ha sido sometido al trámite de consulta previa, y lo será en adelante a los trámites de audiencia, información pública y participación a través de la plataforma “*Gobierno Abierto*” de la Junta de Castilla y León, garantizándose así el cumplimiento del mandato de transparencia en el proceso de elaboración de la norma.

**Proporcionalidad y eficiencia.**

El rango legal de la norma resulta exigible al ser modificativa de leyes precedentes y por razón de su contenido, ya que en el mismo se define un completo marco de derechos y deberes para personas, empresas y administraciones públicas, sin perjuicio de que se realicen remisiones a su futuro desarrollo reglamentario, sobre todo en materia de procedimiento.

Así mismo, se constata que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios, ya que se ha optado por un régimen de intervención ajustado a los intereses públicos y privados presentes en el ejercicio de la competencia administrativa.

**Coherencia y seguridad jurídica.**

Esta norma es coherente con el resto de la normativa reguladora tanto estatal, como autonómica y local.

En cuanto a la coherencia con el resto de políticas públicas de la Junta de Castilla y León, será objeto de comprobación mediante el trámite de audiencia a las restantes consejerías de la Junta de Castilla y León, que se realizará simultáneamente a la información pública.

**Accesibilidad.**

El principio de accesibilidad (que la norma sea clara, comprensible y conocida por sus destinatarios) se cumplirá en la medida en que el anteproyecto se insertará con naturalidad en el marco del derecho de vivienda y urbanístico de Castilla y León, utilizándose conceptos, lenguaje e instituciones, conocidos y empleados en las normas que los conforman.

Esta reforma se incluyó en el Plan Anual Normativo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.



Más importante desde el punto de vista de los usuarios es el mantenimiento de múltiples términos del lenguaje habitualmente empleado por quienes están implicados en las actividades reguladas en la norma. Esa continuidad con normativas previas es garantía de entendimiento y aceptación previa de carácter general.

### **Responsabilidad.**

En lo relativo a la responsabilidad (que los ciudadanos puedan identificar a los responsables de las políticas públicas) esta norma no plantea dificultades, pues se promueve por la Consejería que gestiona las competencias en materia de vivienda y urbanismo, que es la misma que luego habrá de gestionar en el día a día las competencias y atribuciones que se realizan en favor de los poderes públicos.

## **3.- CONTENIDO.**

### **3.1 Descripción.**

Este proyecto, al ser de modificación de la ley precedente, la 9/2010, de 30 de agosto, se desarrolla en un artículo único que, en 84 puntos, va incorporando las correspondientes modificaciones o adiciones a dicho texto, y tres disposiciones adicionales, cuatro transitorias, una derogatoria y tres finales.

En el Título Preliminar se completan y sistematizan los principios rectores de la política de vivienda y se amplía considerablemente el elenco de definiciones legales. De una parte, se regula el alcance del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, identificando con mayor precisión, en la nueva redacción del artículo 5, los colectivos que merecen una protección especial por parte de las Administraciones públicas, introduciendo en algunos casos indicadores de rentas máximas. De otra parte, se configura la política de vivienda como un servicio de interés general, fundamentalmente mediante la figura del parque público de viviendas en alquiler, alineándose con las exigencias del Derecho europeo y los pronunciamientos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

En el Título I, que regula la distribución de competencias entre las diferentes administraciones públicas en materia de vivienda, a partir del principio de colaboración entre las mismas, se mantiene sustancialmente la regulación establecida por la Ley 9/2010, regulando con más detalle las competencias a ejercer por las entidades locales. La ley sigue apostando por la planificación de vivienda, ahora ampliada a la rehabilitación del parque de viviendas de la Comunidad Autónoma, como instrumento de articulación de las ayudas previstas por los planes estatales de vivienda.

En el Título II se concretan los requisitos técnicos de diseño, calidad y habitabilidad de las viviendas para garantizar el carácter digno y adecuado de las viviendas. La alineación de la política de vivienda con la política de lucha frente al cambio climático requiere incorporar criterios de ecoeficiencia en el diseño de las viviendas. La reforma da entrada a la figura del pasaporte energético.



En el Título III, sobre la protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas, se concretan los requisitos que deben cumplirse para la venta de viviendas en proyecto o en construcción, de forma que únicamente podrán enajenarse viviendas cuando el promotor o vendedor acredite contar, entre otros, con un derecho real sobre el suelo en el que realiza la construcción y la correspondiente licencia de obra. Se trata de una medida de protección de los consumidores que pretende garantizar transparencia en el mercado de la vivienda. Asimismo, se establecen las condiciones que deben cumplirse para que el vendedor de viviendas pueda establecer reservas de viviendas o recibir cantidades anticipadas para su construcción.

Con el objeto de conseguir una información fiable y real del mercado de las viviendas en arrendamiento y de ajustar en coherencia las políticas públicas a las necesidades reales, se prevé que el arrendador de viviendas deberá comunicar a la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos característicos de los contratos de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos, y si se arrienda amueblada.

En el Título IV, relativo a la protección pública a la vivienda, hay que destacar el énfasis que ley pone en la regulación de los alojamientos protegidos.

Otro aspecto destacable es la prohibición de descalificación de las viviendas de protección pública de promoción pública. Asimismo, se regula de forma novedosa la permuta de viviendas de protección pública y se establecen estrictos requisitos para las empresas gestoras de cooperativas y de comunidades de propietarios con el objeto de garantizar unas relaciones transparentes entre usuarios y empresas gestoras. Cabe llamar la atención sobre el régimen flexible de los cambios de uso en las viviendas protegidas para adecuarse a las necesidades reales de su usuario y la mejora regulatoria del derecho de retracto.

Las novedades alcanzan también a la regulación del precio de estas viviendas tanto para su venta como para calcular la renta en caso de alquiler. Para ello se regula el precio básico autonómico y los criterios para su cálculo. Además, se determina por primera vez los precios máximos de venta de las viviendas de protección pública en segundas y posteriores transmisiones

Se añade un Título IV bis para dar rango legal a la regulación del Registro Público de Demandantes de Viviendas de Castilla y León. Adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, constituye uno de los instrumentos destinados a garantizar a los ciudadanos el cumplimiento de los principios de igualdad, concurrencia y publicidad en el acceso a una vivienda de protección pública, a las pertenecientes a los Parques Públicos de Alquiler y a los alojamientos protegidos, a fin de eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones de dichas viviendas e inmuebles.

En cuanto a las medidas de fomento del alquiler que se regulan en el Título V y que se pretende que sean adoptadas por todas las Administraciones Públicas, la principal novedad es que el programa genérico de fomento del alquiler previsto hasta ahora se sustituye por cuatro programas más específicos: constitución y ampliación de Parques Públicos de Alquiler;



incentivos para la puesta en el mercado de alquiler de viviendas deshabitadas; ayudas a promotores de viviendas en alquiler y ayudas a arrendatarios.

El protagonista de esta nueva regulación es, sin duda, el Parque Público de Alquiler de Castilla y León que se concibe como el instrumento clave para dar cumplimiento al derecho de acceso a la vivienda de aquellos castellanos y leoneses con mayores dificultades. De esta forma, se especifica en este Título que, aunque sus destinatarios van a ser todos los colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda, tendrán prioridad los que manifiestan una mayor vulnerabilidad (víctimas de violencia de género, personas sin hogar o en proceso de desahucio, familias con ingresos muy reducidos o en desempleo, etc.) y sin que en ningún caso puedan ostentar ingresos superiores a 3,5 veces el IPREM. Con esta pretensión se concibe como un instrumento de constitución obligatoria tanto para la Administración autonómica como para los Municipios de más de 20.000 habitantes, siendo optativo en los demás supuestos, y que pasa a estar compuesto por el mayor número de inmuebles posibles. Se incluyen así las viviendas que estén en posesión de la Administración pública por cualquier título (propiedad o cesión) y fruto de cualquier actuación (promoción, rehabilitación, adquisición preferente, cambios de uso, etc.), así como todas aquellas que aun siendo de titularidad privada hayan sido adquiridas o promovidas para el alquiler mediante financiación pública.

La nueva regulación permitirá dotar a Castilla y León de un Parque Público de Vivienda en alquiler suficiente, transparente y dotado de una mayor seguridad jurídica. Suficiente, gracias a su nuevo alcance territorial ya que por primera vez se concibe como un parque único integrado por la suma de los constituidos por cada una de las tres Administraciones públicas territoriales que van a tener unos objetivos y obligaciones comunes. Transparente, porque la relación de las viviendas incluidas en los Parques Públicos de Alquiler provinciales y municipales se deberá trasladar a la Consejería competente en materia de vivienda. Y dotado de una mayor seguridad jurídica gracias a su nueva regulación.

El alquiler se fomenta también mediante la adopción de medidas dirigidas a luchar contra el parque de viviendas deshabitadas (*Programa para la puesta en el mercado de alquiler de viviendas deshabitadas*). La mayor parte de las leyes autonómicas recientes han establecido reglas, más o menos estrictas, con esa finalidad. La presente ley se centra en las medidas de fomento del alquiler de estas viviendas, renunciando a la adopción de medidas coactivas.

Por último, el fomento del alquiler se cierra con una mención a las *ayudas a los promotores de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler*, así como a las *ayudas a los arrendatarios*. En ambos casos la reforma opta por derivar su contenido a lo que establezcan los planes de vivienda.

En el Título VI, sobre la «colaboración público-privada», se mantiene la regulación establecida en la Ley 9/2010, ante el notable éxito de dicha colaboración con los distintos agentes o actores que forman parte del mercado inmobiliario.

En el régimen sancionador, que se regula en el Título VII, se mantiene también, en sustancia, la regulación establecida por la Ley 9/2010, con la importante novedad de que se



añade un artículo dedicado a la función inspectora, atribuyéndose a los inspectores la condición de autoridad a todos los efectos legales.

Se precisa la tipificación de algunas infracciones y se añaden algunas que tienen sustantividad propia y no encajaban en los tipos anteriores. En cuanto a las sanciones, se prevé la imposición como accesoria, en los supuestos de infracción muy grave, de la inhabilitación de los infractores, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda de protección pública o de rehabilitación con financiación pública. También se configura como sanción accesoria el comiso del beneficio en la parte que exceda de la cuantía de la multa, lo que resulta más correcto en el plano conceptual.

Por su parte, la primera de las disposiciones adicionales obliga a la inscripción en el Registro Público de Demandantes a todas las personas que a la entrada en vigor de la ley tengan suscrito un contrato de alquiler de una vivienda de protección pública de promoción pública. La segunda adicional establece obligaciones de información respecto de viviendas deshabitadas.

Las disposiciones transitorias determinan requisitos para el arrendamiento de viviendas, en contratos suscritos en un periodo temporal delimitado, así como el régimen jurídico de aplicación a las viviendas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley. También se regulan precios máximos de venta en segundas y posteriores transmisiones y el régimen de aplicación de las ordenanzas provisionales de viviendas de protección oficial de 1969.

La derogatoria dispone la pérdida de vigencia de determinados artículos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto y de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre.

Las disposiciones finales refieren la no aplicabilidad de ciertas normas técnicas de calidad; habilitan el desarrollo reglamentario de la ley y fijan la fecha de su entrada en vigor.

### **3.2 Adecuación al orden de distribución de competencias.**

La modificación propuesta se adopta dentro del marco competencial asumido por la Comunidad de Castilla y León, sin interferir o invadir con competencias del Estado. La Comunidad de Castilla y León, conforme al art. 70.1. 6º de la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, ostenta la competencia exclusiva en materia de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda». El presente anteproyecto implica el ejercicio estricto de la potestad legislativa en tal sentido.

Tampoco se interfiere con otras competencias sectoriales autonómicas, articulándose adecuadamente su interrelación con la competencia autonómica en materia de urbanismo y rehabilitación y regeneración urbana.



#### **4.-IMPACTOS.**

##### **4.1 Impacto económico.**

El perfeccionamiento, en clave social, del diseño y ejercicio de las potestades públicas en el ámbito de la vivienda constituye el motivo y justificación de la presente reforma de la Ley 9/2010, de 30 de agosto.

De dichas potestades públicas, convencionalmente clasificadas como de policía, fomento y servicio público, la más destacable en el contexto de la actual política pública de vivienda es la de fomento, o más concretamente, la de regulación de mecanismos de fomento.

La presente reforma, orientada a mejorar los mecanismos de respuesta para atender el derecho de acceso a una vivienda digna por los estratos más vulnerables de nuestra sociedad, caminando por el estrecho margen de los dos límites que lo definen, en un extremo, como derecho subjetivo y, en otro, como principio rector de la política social y económica, opta resueltamente por incentivar la constitución de parques públicos de alquiler y por concebir como servicio de interés general todas las actividades dirigidas a la provisión de viviendas destinadas a los colectivos de especial protección, que son los destinatarios naturales de las viviendas y alojamientos del parque. La consecuencia más relevante de esta calificación como servicio de interés general se encuentra en la habilitación a la fijación de un límite en la renta de arrendamiento del inmueble incluido en el parque, en beneficio de su inquilino que se beneficiará, así, de un alquiler social.

Junto a esta categorización de los parques como instrumento de intervención de las administraciones en el mercado de alquiler –de la autonómica y de las locales, pues se obliga a la constitución de parques a los ayuntamientos de población superior a los 20.000 habitantes-, la reforma perfila con mayor precisión la delimitación subjetiva de sus potenciales destinatarios, a fin de optimizar los resultados finales de la política pública de estímulo y eleva, completa y matiza la regulación del ya existente Registro Público de Demandantes de Vivienda de Castilla y León.

Otra medida de fomento es la dirigida a incentivar la puesta en el mercado de alquiler de viviendas vacías y deshabitadas a través, fundamentalmente, de la suscripción de contratos de cesión de uso por los propietarios en favor de la Administración.

Todas estas medidas regulatorias de instrumentos de fomento habrán de tener un impacto económico favorable en el conjunto de sus destinatarios que son, fundamentalmente, los estratos de mayor vulnerabilidad social de nuestra población.

##### **4.2 Impacto presupuestario**

Estas medidas regulatorias de instrumentos de fomento, junto con otras contenidas en el proyecto de reforma, pertenecientes al ámbito de la actividad de policía, como pueden ser las que garantizan una mayor protección de los adquirentes y arrendatarios de vivienda o las que redefinen los períodos de duración del régimen legal de protección, proscribiendo la descalificación de las viviendas de protección pública de promoción pública, no tienen



incidencia sobre el gasto público, no derivándose de su aplicación futura ni incremento de gasto ni minoración de ingresos públicos.

La mencionada limitación de las rentas de alquiler social de las viviendas que se incorporen al parque público de la Administración regional no es previsible que produzca una minoración de los ingresos de la Hacienda de la Comunidad, antes al contrario, pues cabe prever que, en ejecución de los mecanismos que se diseñan en la reforma legal, se produzca un incremento significativo del número de dichas viviendas.

#### **4.3 Impacto administrativo.**

El impacto administrativo de la reforma de la Ley 9/2010 debe considerarse mínimo. El ejercicio de las funciones administrativas que se regulan en el anteproyecto de Ley se desarrollará con los medios ordinarios, tanto personales como materiales, actualmente existentes en las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León ( a través de los respectivos Servicios Territoriales de Fomento) en las 9 provincias de la Comunidad, como en la propia Consejería de Fomento y Medio Ambiente (Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo), sin que se prevea al respecto variación de las condiciones actuales.

Por lo que respecta a las entidades locales, las funciones administrativas derivadas de la nueva regulación ya vienen siendo ejercidas por las mismas, sin que las funciones o atribuciones desborden sus capacidades, máxime cuando los mecanismos de colaboración con la Consejería están ya en su mayor parte implementados.

#### **4.4 Otros impactos: género, discapacidad, infancia, adolescencia, personas mayores y familias numerosas.**

En cumplimiento de los diversos mandatos legales de valoración del impacto que puedan tener los proyectos normativos, hay que precisar que este anteproyecto de ley incorpora adecuadamente los diversos impactos en los colectivos vulnerables, en el género y en la protección a las familias numerosas, fundamentalmente en la regulación de los requisitos económicos para acceder en sus distintas modalidades a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como en la fijación de cupos de asignación preferente para tales colectivos.

En particular, en lo relativo al impacto de género hay que precisar que este anteproyecto normativo no es “pertinente al género”, puesto que no se afecta directa ni indirectamente al mismo, ni influye en el acceso o control de los recursos o servicios que se regulan, ni incide en la modificación del rol de género ni de los estereotipos de género; por otro lado, tampoco es susceptible de generar datos desagregados por sexos. No obstante, es importante destacar que entre los colectivos especialmente vulnerables a efectos del acceso a la vivienda figuran, como es obligado, las víctimas de violencia de género.



En cuanto al uso de un lenguaje no sexista, el anteproyecto adopta un lenguaje jurídico preciso, evitando la utilización innecesaria y redundante de referencias de género, que conduciría a incumplir el principio de accesibilidad de la norma y seguridad jurídica para que la norma sea inteligible por sus destinatarios.

#### **4.5 Contribución a la sostenibilidad y a la adaptación contra el cambio climático.**

El Acuerdo 64/2016, de 13 de octubre, de la Junta de Castilla y León por el que se aprueban medidas en materia de desarrollo sostenible en la Comunidad de Castilla y León establece, entre sus objetivos, que se debe integrar la sostenibilidad y el cambio climático en los procesos de toma de decisiones y una de las medidas para lograrlo es incorporar en las memorias de los anteproyectos de ley un análisis de su contribución a la sostenibilidad y a la lucha/adaptación contra el cambio climático.

En la elaboración de este anteproyecto se ha tenido en cuenta la necesidad de garantizar la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque, público y privado, de viviendas de Castilla y León, incorporando además la figura del pasaporte energético del edificio como instrumento que permita programar la conservación y rehabilitación de los edificios desde el mismo momento de su construcción.

### **5.- TRAMITACIÓN.**

#### **5.1. Consulta previa**

Con fecha 26 de noviembre de 2019 la Consejería de Fomento y Medio Ambiente dispuso la realización del trámite de consulta previa previsto en el art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el fin de recabar la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones potencialmente afectados por la futura norma, y de la población en general.

En la plataforma “Gobierno Abierto” de la Junta de Castilla y León, se hizo constar el título y objeto de la modificación de la Ley de Vivienda, los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma, las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias, y el plazo que se estableció para presentar sugerencias, que se extendió hasta el día 15 de enero de 2020. Durante dicho plazo se han recibido tres sugerencias, formuladas por la Fundación Secretariado Gitano, Amnistía Internacional y Cáritas, que han sido convenientemente valoradas en el proceso de elaboración del anteproyecto.

Las alegaciones formuladas por la Fundación Secretariado Gitano constatan los avances en la inclusión residencial normalizada de la población gitana en Castilla y León, si bien identifica algunas situaciones de chabolismo e infravivienda, segregación residencial y de disminución en el acceso de las familias gitanas a una vivienda con algún tipo de protección pública. Propugna el derecho fundamental a una vivienda digna está en relación inequívoca



con el acceso a otros derechos, por lo que las políticas de vivienda deben estar en sinergia con el desarrollo de otras políticas como las sociales, las de empleo, las educativas, las de salud o las medioambientales. Desde esa perspectiva, reclama una atención especial a las minorías étnicas que sufren discriminación como la población gitana (por ejemplo, en los alquileres), las familias monomarentales (por tener mayores índices de pobreza) o los niños y niñas (por las tasas de pobreza infantil que existen en nuestro territorio y porque una vivienda adecuada es condición básica para su desarrollo).

El escrito presentado por Amnistía Internacional gira en torno a la configuración del derecho a una vivienda digna como un verdadero derecho que garantice la accesibilidad efectiva del derecho a la vivienda para todas las personas que viven en Castilla y León, sin discriminación alguna. Y ello sobre la base de una política efectiva pública de vivienda apoyada sobre un conocimiento real de la situación social en Castilla y León que amplíe el Parque de Vivienda pública en régimen de alquiler y estructure un adecuado registro de demandantes.

Cáritas reclama una política pública de vivienda que parta de la óptica del derecho a una vivienda digna reconocido a todas las personas, fundamentalmente a aquellas en situación de riesgo de exclusión residencial (en los términos fijados por los instrumentos de la ONU o los ODS de la Agenda 2030). Aporta un análisis de los problemas de acceso a la vivienda y aquellos otros problemas vinculados con la vivienda y los suministros de servicios que éstas necesitan para resultar viviendas dignas y adecuadas. Identifica como necesidad la concreción de los colectivos vulnerables y la promoción del acceso a la vivienda a través de la figura del alquiler y la creación de un Parque Público de viviendas adecuado.

## **5.2. Comisión Delegada de Asuntos Económicos**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.1.c) del Decreto 37/2019, de 26 de septiembre, con fecha 8 de julio de 2021 el texto del anteproyecto fue sometido al conocimiento de la Comisión Delegada de Asuntos Económicos, con carácter previo a su tramitación.

Valladolid, 16 de julio de 2021

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA,  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

María Pardo Álvarez