



PROYECTO DE ORDEN 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.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, el precio máximo de venta de las viviendas de protección pública, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, así como el precio de referencia para el alquiler de la vivienda, en ambos casos por metro cuadrado de superficie útil, se determinarán aplicando los coeficientes establecidos por orden de la consejería competente en materia de vivienda al módulo básico estatal vigente, o cualquier otra denominación que le sustituya, o en su defecto al precio básico autonómico que se establezca, en su caso, mediante la citada orden.

Para los anejos, vinculados o no, el precio máximo de venta y el precio de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil, no podrán exceder del 60 por ciento del precio calculado conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.

De acuerdo con el citado artículo 51, la orden de la consejería competente en materia de vivienda establecerá tanto los coeficientes aplicables a los ámbitos territoriales en los que se divida el territorio de la Comunidad, en función de las circunstancias sociales, económicas y territoriales, como las superficies útiles máximas computables de los anejos, a efectos de su precio.

Los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León se han venido regulando en la 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.

En esa Orden se hacía referencia a tipologías de viviendas de protección pública que ya no existen tras la aprobación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, por lo que parece aconsejable adaptarla a la tipología de viviendas previstas en la referida ley.

Además, desde un punto de vista operativo, parece conveniente reducir el número de ámbitos territoriales a tres frente a los cinco que existían en la anterior Orden de 2010. Este cambio obliga a adecuar la Orden FYM/764/2013, de 17 de septiembre, por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León, en el sentido de que los coeficientes correctores de ingresos se ajusten a los nuevos ámbitos municipales.

Por otra parte, el transcurso de más de 10 años desde la aprobación de la anterior orden de precios justifica que algunos municipios cambien de ámbito.

Por último, se mantiene el módulo básico estatal aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 que asciende a los 758 euros.



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

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.

Los ámbitos municipales en que se divide la Comunidad a los efectos previstos en el artículo 51 de la Ley /2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León son los siguientes:

Ámbitos municipales	Municipios
1º	Burgos, León, Salamanca, Segovia y Valladolid.
2º	Ávila, Palencia, Soria y Zamora. Aguilar de Campoo, Aranda de Duero, Arroyo de la Encomienda, Carbajosa de la Sagrada, La Cistérniga, Laguna de Duero, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Ponferrada, Real Sitio de San Ildefonso, San Andrés del Rabanedo y Santa Marta de Tormes.
3º	Resto de municipios

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, en cada ámbito territorial, serán el resultado de multiplicar 758 euros por los siguientes coeficientes:

Ámbitos municipales	Vivienda de protección pública general y Alojamiento protegido	Vivienda joven, Vivienda de precio limitado para familias y Vivienda de protección pública en el medio rural
1º	2,08	2,34
2º	1,84	2,07
3º	1,60	1,70

2. Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de estos no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

A efectos de determinación del precio máximo total de venta o adjudicación, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje y 25 metros cuadrados de superficie útil para el conjunto de los anejos rurales.

En el caso de promociones en alquiler financiadas con cargo a los planes estatales de vivienda, el cómputo de la superficie de los anejos se realizará de acuerdo con lo que disponga el correspondiente plan.

3. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas promovidas por la Administración General de la Comunidad de Castilla y León será el precio establecido en el apartado primero de este artículo para las viviendas de protección pública que correspondan, aplicándose un coeficiente reductor del 35 %.

4. El precio legal de referencia para el alquiler será el resultante de aplicar el 4 % al precio máximo de venta en primera transmisión que correspondería a la vivienda protegida que se alquile, según el ámbito municipal en la que se sitúe.

El precio legal de referencia para el alquiler de las viviendas promovidas por la Administración General de la Comunidad de Castilla y León será el resultante de aplicar el 3,5 % al precio máximo de venta en primera transmisión que correspondería a la vivienda protegida que se alquile, según el ámbito municipal en la que se sitúe.

En el caso de promociones en alquiler financiadas con cargo a los planes estatales de vivienda, el precio legal de referencia para el alquiler será el que se determine en estos planes.

Disposición adicional.

Se faculta a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda para dictar cuantas resoluciones 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 que a la fecha de su entrada en vigor no hayan sido resueltas expresamente dentro del plazo fijado en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

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, queda derogada la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León, salvo los apartados 9 y 10º de su artículo 2.

Disposiciones finales

Primera. Modificación de la Orden FYM/764/2013, de 17 de septiembre, por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León.

El apartado 2 del artículo 3 de la Orden FYM/764/2013, de 17 de septiembre, por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León, pasa a tener la siguiente redacción:

“Para proceder a la determinación de los ingresos familiares máximos corregidos se aplicarán los siguientes coeficientes correctores en función del número de miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia y del ámbito municipal donde se ubique la vivienda:

Número de miembros de la unidad familiar o de convivencia	Coeficiente corrector de ingresos según ámbito municipal		
	1º	2º	3º
1 ó 2	0,76	0,80	0,92
3	0,74	0,76	0,84
4	0,72	0,74	0,80
5 o más	0,70	0,72	0,78

“

Segunda. Entrada en vigor

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

LA DIRECTORA GENERAL DE VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y URBANISMO

María Pardo Álvarez