

## **La Junta aprueba un paquete de 22 medidas urgentes para facilitar el acceso a la vivienda**

El Consejo de Gobierno ha aprobado 22 medidas urgentes encaminadas a paliar las enormes dificultades para acceder a la vivienda y, en muchos casos, para poder mantenerla. El objetivo de estas medidas es dar una respuesta global y urgente y apoyar a las personas y familias más necesitadas en Castilla y León. Se contempla la ampliación de los colectivos de especial protección, se pretende la movilización de las viviendas de titularidad pública, la salida al mercado de las viviendas disponibles, el fomento del alquiler y la adaptación a la nueva situación social y económica del régimen legal de las viviendas protegidas.

Las graves consecuencias de la situación económica obligan a adoptar medidas que posibiliten el ejercicio real y efectivo del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Hoy más que nunca esas medidas pasan por paliar, por eliminar las dificultades a las que muchas personas y familias están haciendo frente tanto para acceder a una vivienda como para, en muchos casos, mantener la vivienda.

Cabe recordar que la Junta de Castilla y León ha atendido de forma inmediata el grave problema de los desahucios a través del Servicio Integral de Apoyo a las Familias en Riesgo de Desahucios con el doble objetivo de prevenir las situaciones de riesgo y buscar soluciones alternativas.

Con el objetivo de dar una respuesta global y urgente a las situaciones de especial dificultad sobrevenida, la Junta de Castilla y León ha aprobado esta mañana una serie de medidas en materia de vivienda que pretenden prestar un apoyo inmediato a las personas y familias más necesitadas reorientando la acción pública en materia de vivienda para hacer efectivo este derecho y centrando las actuaciones en los colectivos más necesitados y dotando al mercado inmobiliario de una mayor agilidad.

Las medidas pretenden dar una respuesta activa a la grave situación que atraviesan numerosas familias y personas de nuestra Comunidad actuando en diversos ámbitos: los colectivos de especial atención, la movilización de las viviendas de titularidad pública, salida al mercado de las viviendas disponibles, fomento del alquiler y adaptación del régimen legal de las viviendas protegidas al nuevo contexto social y económico.

A continuación se detallan las 22 medidas repartidas en varios ámbitos de actuación, destacando en primer lugar la ampliación de los colectivos protegidos

*Ámbito general: Los colectivos de especial atención*

*Se amplían los colectivos considerados de especial atención ante las nuevas circunstancias socioeconómicas.*

### **1.- Ampliación de los colectivos de especial protección**

Con carácter general, cabe destacar que se amplían los colectivos sociales de especial protección respondiendo a las nuevas circunstancias sociales generadas por la crisis. De esta forma, se suman ahora: las familias en las que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo; los deudores hipotecarios que hayan sido objeto de un procedimiento de

ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial con resultado de lanzamiento; las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda habitual o permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial; las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble declarado en ruina; personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la pérdida de la vivienda y otro tipo de alojamiento cedido por las administraciones u otras personas jurídicas; y las personas que habiten, mediante título lega, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar (superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados, superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados, deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 % del valor de venta de la vivienda y viviendas no accesibles donde habiten personas con movilidad reducida.

Estos son los nuevos colectivos que se suman a la protección especial, cabe recordar que los ya contemplados son los jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas de la violencia de género y terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos menores a cargo o mayores de edad dependientes, familias con parto múltiple o adopción simultánea y familias en las que convivan mayores, personas dependientes o con discapacidad.

#### *Ámbito de actuación: Viviendas protegidas de titularidad pública*

Medidas relacionadas con las viviendas protegidas de titularidad pública y atendiendo a quienes ocupan estas viviendas como residencia habitual y permanente y también a los colectivos en riesgo de exclusión social.

### **2.- Facilitar el pago de las cuotas de compra**

Esta medida atiende a aquellas personas que han suscrito un contrato para la compra de una vivienda promovida directamente por la Junta de Castilla y León. Se contempla una moratoria en el pago de la cuota mensual, interrumpiéndolo durante un año, prorrogable hasta un máximo de cuatro años y la reestructuración de la deuda pendiente ampliando el período de amortización en un máximo de cinco años.

### **3.- Facilitar el pago de las cuotas de alquiler**

Se atiende a las personas que han optado por el alquiler de una vivienda promovida directamente por la Junta de Castilla y León. Se contempla la moratoria en el pago de la renta mensual, interrumpiéndolo durante un año, prorrogable hasta un máximo de cuatro; se prevé la reducción de la renta mensual desde un 30 % hasta un 50 %, durante un año, prorrogable hasta un máximo de cuatro años y se contempla la reestructuración de la deuda pendiente, fijando un plazo de cinco años de su abono.

### **4.- Amortización anticipada de la compra**

Para facilitar la compra de las viviendas promovidas directamente por la Junta de Castilla y León a las personas y familias que cuenten con recursos suficientes para ello se contempla la amortización anticipada en condiciones económicas favorables con deducciones que lleguen desde un 10 % hasta un 30 % del precio de la vivienda.

## **5.- Compra de viviendas en arrendamiento**

Las personas y familias que ocupen régimen de alquiler viviendas promovidas directamente por la Junta de Castilla y León y que cuenten con recursos para ello, pueden solicitar la compra de la vivienda en condiciones favorables con deducciones en el precio desde un 10 % hasta un 40 %.

## **6.- Reducción de los precios de venta y alquiler**

Una medida que pretende facilitar el acceso a una vivienda de promoción pública a sectores más amplios de población. Para ello, se rebajan sustancialmente los precios máximos de venta o de alquiler de las viviendas aún sin adjudicar o en proceso de construcción aplicando un coeficiente reductor del 0.8 lo que supone que los precios máximos de venta o alquiler se rebajan en un 20 %.

## **7.- Reserva para colectivos en riesgo de exclusión social**

Es una medida que pretende dar una respuesta urgente y de protección específica a las personas y familias en riesgo de exclusión social obligando a las administraciones autonómica y local a reservar un porcentaje de viviendas protegidas de su titularidad que estén desocupadas para ser destinadas en alquiler a estos colectivos, siendo los servicios sociales los encargados de valorar las necesidades.

## **8.- Parques públicos de alquiler social**

La administración autonómica y los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes están obligados a constituir parques públicos de alquiler social, integrados por viviendas y alojamientos protegidos de titularidad pública, que se destinarán preferentemente al alojamiento, en régimen de arrendamiento, a personas incluidas en los colectivos de especial protección.

## **9.- Reserva para los parques públicos de alquiler social**

La Junta y los ayuntamientos de más de 20.000 habitantes deberán reservar al menos el 30 % de las viviendas protegidas desocupadas y de los terrenos de uso residencial de su titularidad o de entidades dependientes para consolidar los parques públicos de alquiler social.

*Ámbito de actuación: Viviendas de protección pública de promoción privada*

Se trata de medidas destinadas a movilizar el stock de viviendas protegidas de titularidad privada haciéndolas accesibles a grupos más amplios de población.

## **10.- Ampliación del período de amortización de préstamos hipotecarios**

Se posibilita la ampliación del período de amortización de los préstamos hipotecarios suscritos en el marco de los convenios de la Junta con las entidades financieras sin necesidad de previa autorización administrativa y sin que afecte a la subsidiación de los intereses que estuviesen reconocidos.

### **11.- No devolución de las ayudas a la compra**

No se exige la devolución de las ayudas de la Junta por compra de vivienda cuando esta sea objeto de transmisión por subasta, dación en pago o adjudicación en un procedimiento de desahucio ni cuando se modifiquen los préstamos para reestructurar la deuda hipotecaria.

### **12.- Flexibilización de requisitos de adquirentes y arrendatarios**

Se establece la posibilidad de que cualquier persona o unidad familiar que cumpla los requisitos generales de ingresos (hasta 6,5 veces el IPREM) para el acceso a las viviendas protegidas, las adquiera o alquile, con independencia de los límites de ingresos para cada tipo de vivienda.

### **13.- Vivienda joven y vivienda de precio limitado para familias**

Quien cumpla las condiciones generales de acceso a una vivienda protegida puede adquirir o alquilar las viviendas calificadas como vivienda joven o de precio limitado para familias.

### **14.- Condiciones especiales para adquirentes con destino a alquiler**

Se contempla la adquisición de una vivienda protegida nueva sin necesidad de cumplir los requisitos siempre que se destine al alquiler durante un mínimo de cinco años.

### **15.- Adelanto de opción de compra**

Se ofrece a los arrendatarios con opción de compra de una vivienda joven o de una vivienda de precio limitado para familias, la posibilidad de ejercer la opción de compra antes de que transcurra el plazo de diez años.

### **16.- Alquiler de vivienda protegida por movilidad laboral**

Se contempla la posibilidad de alquilar una vivienda protegida por quien no cumpla los requisitos de acceso cuando el cambio de municipio venga determinado por motivos laborales.

### **17.- Reducción de la duración del régimen de protección o descalificación de la vivienda**

Se establece la posibilidad de descalificar o reducir a diez años el régimen legal de protección de las viviendas nuevas sin vender, siempre que se cumplan determinadas condiciones.

### **18.- Reducción de los precios máximos de venta y alquiler**

Se establece la posibilidad de rebaja sustancial de los precios de venta o alquiler de las viviendas de nueva construcción aplicando un coeficiente reductor de 0.8 (es decir, una rebaja del 20 %) como medida para estimular la construcción de viviendas protegidas donde el stock no dé respuesta a las necesidades.

*Ámbito de actuación: Fomento de alquiler*

La política de alquiler de la Junta se unifica en un único Programa de Fomento del Alquiler que pretende dotar de mayor flexibilidad el apartado de requisitos de las viviendas del programa así como el relacionado con los arrendatarios.

## **19.- Nuevo Programa de Fomento del Alquiler**

Se establece un sencillo procedimiento de intermediación que facilita el contacto entre arrendador y arrendatario a partir de la inclusión de las viviendas en el programa prestando la administración la información, asesoramiento y apoyo necesarios a arrendador y arrendatario estableciéndose una renta máxima del 80 % de la renta de una vivienda protegida y el seguro que la administración podrá suscribir para garantizar los impagos o los costes de reparación de desperfectos en la vivienda.

*Ámbito de actuación: Nuevo régimen legal de viviendas protegidas*

Se adapta el régimen legal a las actuales condiciones socioeconómicas. Se detallan los distintos tipos de viviendas protegidas

## **20.- Tipos de viviendas protegidas**

Se establece una más clara diferenciación entre las viviendas de promoción privada y las de promoción pública. En el caso de las viviendas protegidas privadas se reduce la duración del régimen legal de protección a 15 años y a 10 años el plazo mínimo para solicitar la descalificación. En la vivienda protegida de promoción pública se mantiene el plazo de protección en 30 años y se concentra en la atención a los sectores sociales desfavorecidos con ingresos hasta 3,5 IPREM, a los que el mercado no proporciona una solución a sus necesidades.

## **21.- Flexibilización de los requisitos para acceder a una vivienda protegida**

Se establece un nivel máximo de ingresos de 6,5 veces el IPREM en la promoción privada y la posibilidad de que personas jurídicas públicas y privadas sin ánimo de lucro sean destinatarias de viviendas protegidas cuando en las mismas se vayan a desarrollar actividades de interés público o social o se destinen a realojar personas incluidas en alguno de los colectivos de especial protección.

## **22.- Simplificación en el procedimiento de calificación**

Se evitan duplicidades de forma que bastará una única calificación que tendrá efectos definitivos cuando se otorgue la licencia de primera ocupación. Se ofrecen, además, mayores garantías a los adquirentes de forma que cuando, por causa imputable al promotor, la calificación sea denegada o no llegue a surtir efectos definitivos, podrán resolver el contrato y, en su caso ejecutar las garantías de las cantidades anticipadas o solicitar la rehabilitación del expediente a su favor comprometiéndose a terminar las obras y subsanar las deficiencias.