Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de Castilla y León

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 1 de abril de 2026

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

NIPO (PDF): 007-16-076-5
NIPO (Papel): 007-16-075-X
NIPO (ePUB): 007-16-077-0
ISBN: 978-84-340-2300-0
Depósito Legal: M-12883-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León 6

§ 3. Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda 47

§ 4. Ley 5/2006, de 16 de junio, de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León y su Consejo General 73

§ 5. Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo 79

§ 6. Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León. [Inclusión parcial] 111

§ 7. Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirientes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León 117

§ 8. Orden MAV/800/2025, de 10 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales, se unifican los regímenes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León y se refunde y armoniza la normativa vigente en esta materia . . . 127

§ 9. 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 131

§ 10. Orden MAV/123/2024, de 14 de febrero, por la que se aprueba el nuevo modelo de placa para su colocación en viviendas de protección pública 134

2. NORMATIVA ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 11. Decreto 41/2013, de 31 de julio, por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León 137

§ 12. Orden MAV/669/2023, de 19 de mayo, por la que se regula la línea de garantías Mi primera vivienda para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad 144

3. NORMATIVA TÉCNICA

§ 13. Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 166

§ 14. Decreto 5/2026, de 12 de febrero, por el que se regula el procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad de Castilla y León 169

4. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 15. Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos. [Inclusión parcial] 179

5. NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 16. Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras. [Inclusión parcial] 199

§ 17. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. [Inclusión parcial] 212

6. NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 18. Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León 248

7. NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 19. Ley 12/2006, de 26 de octubre, de creación de la empresa pública «Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León» 316

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. . . 6

Preámbulo 6
TÍTULO PRELIMINAR. 12
TÍTULO I. Competencias y planificación 15
CAPÍTULO I. Competencias de las Administraciones Públicas 15
CAPÍTULO II. Planificación 16
TÍTULO II. Calidad de las viviendas 17
CAPÍTULO I. Exigencias técnicas 17
CAPÍTULO II. Libro del Edificio 18
CAPÍTULO III. Inspección técnica de los edificios de viviendas 18
TÍTULO III. Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas 19
CAPÍTULO I. Publicidad e información 19
CAPÍTULO II. Especial protección en la compraventa de viviendas 21
CAPÍTULO III. Régimen de las cantidades anticipadas para la construcción de viviendas 21
CAPÍTULO IV. Arrendamiento de viviendas 22
CAPÍTULO V. Depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas. 22
TÍTULO IV. Régimen de protección pública 24
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 24
CAPÍTULO II. Promoción 28
CAPÍTULO III. Acceso. 29
CAPÍTULO IV. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer 33
CAPÍTULO V. Mantenimiento y restauración de la legalidad 34
CAPÍTULO VI. Otras actuaciones protegidas 36
TÍTULO V. Fomento del alquiler 37
TÍTULO VI. Colaboración público-privada 38
TÍTULO VII. Órganos colegiados en materia de vivienda. 39
CAPÍTULO I. El Consejo de Vivienda de Castilla y León 39
CAPÍTULO II. Las Comisiones Territoriales de Vivienda 39
TÍTULO VIII. Régimen sancionador 39
Disposiciones adicionales 42
Disposiciones transitorias 44
Disposiciones derogatorias 45
Disposiciones finales 45

§ 3. Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda 47

Preámbulo 47
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 51
CAPÍTULO II. Modificación de la Ley del Derecho a la Vivienda en relación con el régimen de las viviendas de protección pública 53
CAPÍTULO III. Medidas sobre las viviendas de titularidad pública 61
CAPÍTULO IV. Otras medidas para facilitar el acceso a la vivienda 65
Disposiciones adicionales 69
Disposiciones transitorias 70
Disposiciones derogatorias 70
Disposiciones finales 71

§ 4. Ley 5/2006, de 16 de junio, de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León y su Consejo General 73

Preámbulo 73
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales 75
CAPÍTULO II. De las Cámaras de la Propiedad Urbana. 76
CAPÍTULO III. Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana 77
Disposiciones adicionales 78
Disposiciones finales 78

§ 5. Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo 79

Preámbulo 79
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 85
TÍTULO I. Modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León. 86
TÍTULO II. Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. 87
CAPÍTULO I. Rehabilitación, regeneración y renovación urbana 87
CAPÍTULO II. Sostenibilidad 96
CAPÍTULO III. Coordinación 99
CAPÍTULO IV. Simplificación 102
TÍTULO III. Modificación de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León 106
TÍTULO IV. Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda 107
Disposiciones transitorias 108
Disposiciones derogatorias 109
Disposiciones finales 109

§ 6. Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León. [Inclusión parcial] 111

Preámbulo 111
Artículos 112
Disposiciones adicionales 115
Disposiciones transitorias 115
Disposiciones finales 116
[Anexos omitidos] 116

§ 7. Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirientes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León 117

Preámbulo 117
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales 118
CAPÍTULO II. Requisitos generales para ser adquirente o arrendatario de una vivienda protegida y supuestos de exclusión 119
CAPÍTULO III. Procedimientos de selección 120
Sección 1.ª Procedimiento general de selección. 120
Sección 2.ª Otros procedimientos de selección 124
Sección 3. Procedimiento de selección de viviendas vacantes. 125
Disposiciones adicionales 126
Disposiciones transitorias 126
Disposiciones derogatorias 126
Disposiciones finales 126

§ 8. Orden MAV/800/2025, de 10 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales, se unifican los regímenes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León y se refunde y armoniza la normativa vigente en esta materia 127

Preámbulo 127
Artículos 128

Disposiciones adicionales . . . 130
Disposiciones transitorias . . . 130
Disposiciones derogatorias . . . 130
Disposiciones finales . . . 130

§ 9. 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 . . . 131

Preámbulo . . . 131
Artículos . . . 131
Disposiciones adicionales . . . 133
Disposiciones finales . . . 133

§ 10. Orden MAV/123/2024, de 14 de febrero, por la que se aprueba el nuevo modelo de placa para su colocación en viviendas de protección pública . . . 134

Preámbulo . . . 134
Artículos . . . 134
Disposiciones transitorias . . . 134
Disposiciones derogatorias . . . 134
Disposiciones finales . . . 134
ANEXO . . . 135

2. NORMATIVA ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 11. Decreto 41/2013, de 31 de julio, por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León . . . 137

Preámbulo . . . 137
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales . . . 138
CAPITULO II. Requisitos de las viviendas y procedimiento para su inclusión en el programa . . . 138
CAPÍTULO III. Requisitos de los arrendatarios . . . 141
CAPÍTULO IV. Procedimiento de arrendamiento y condiciones del mismo . . . 141
Disposiciones adicionales . . . 142
Disposiciones transitorias . . . 142
Disposiciones derogatorias . . . 142
Disposiciones finales . . . 143

§ 12. Orden MAV/669/2023, de 19 de mayo, por la que se regula la línea de garantías Mi primera vivienda para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad . . . 144

Preámbulo . . . 144
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 145
CAPÍTULO II. Régimen para el acceso a la línea de garantías «Mi primera vivienda» . . . 146
CAPÍTULO III. Adhesión de las Entidades Financieras a la línea de garantías «Mi primera vivienda» . . . 151
Disposiciones finales . . . 153
ANEXO I. Solicitud de certificación para el acceso a la línea de garantía «Mi primera vivienda» . . . 154
ANEXO II. Datos y consentimiento para el tratamiento y cesión de datos personales en la línea de garantías «Mi primera vivienda» del resto de los miembros de la unidad de convivencia . . . 160
ANEXO III. Certificación . . . 164
ANEXO IV. Clausulado escritura de hipoteca . . . 164

3. NORMATIVA TÉCNICA

§ 13. Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León . . . 166

Preámbulo . . . 166
Artículos . . . 167
Disposiciones transitorias . . . 167
Disposiciones derogatorias . . . 167

Disposiciones finales 167

§ 14. Decreto 5/2026, de 12 de febrero, por el que se regula el procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad de Castilla y León 169

Preámbulo 169
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 173
CAPÍTULO II. Certificación energética 173
CAPÍTULO III. Registro Público de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Castilla y León y procedimiento de inscripción en el mismo 174
CAPÍTULO IV. Inspección, infracciones y sanciones 177
Disposiciones transitorias 177
Disposiciones derogatorias 178
Disposiciones finales 178

4. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 15. Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos. [Inclusión parcial] 179

Preámbulo 179
Artículos 180
Disposiciones adicionales 180
Disposiciones derogatorias 180
Disposiciones finales 180
TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN EN MATERIA DE TRIBUTOS PROPIOS Y CEDIDOS 181
TÍTULO I. Tributos cedidos por el Estado 181
CAPÍTULO I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas 181
CAPÍTULO II. Impuesto sobre el Patrimonio 186
CAPÍTULO III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. 186
Sección 1.ª Concepto sucesiones 186
Sección 2.ª Concepto donaciones 187
Sección 3.ª Normas comunes 187
CAPÍTULO IV. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados 188
CAPÍTULO V. Tributos sobre el juego 191

[. . .]

CAPÍTULO VI. Tarifa autonómica del Impuesto sobre Hidrocarburos 191
CAPÍTULO VII. Normas de aplicación de los tributos cedidos 192
Sección 1.ª Valoración de bienes. 192
Sección 2.ª Obligaciones formales 193
TÍTULO II. Impuestos propios de la Comunidad de Castilla y León. 195
CAPÍTULO I. Impuesto sobre la afección medioambiental causada por determinados aprovechamientos del agua embalsada, por los parques eólicos, por las centrales nucleares y por las instalaciones de transporte de energía eléctrica de alta tensión 195
CAPÍTULO II. Impuesto sobre la eliminación de residuos en vertederos. 195
CAPÍTULO III. Normas comunes a los impuestos propios. 196

5. NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 16. Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras. [Inclusión parcial] 199

Preámbulo 199
TÍTULO I. Disposiciones generales 200
TÍTULO II. Accesibilidad y supresión de barreras 202
CAPÍTULO I. Barreras arquitectónicas 202
Sección 1.ª Edificaciones de uso público 202
Sección 2.ª Edificaciones de uso privado 203
CAPÍTULO II. Barreras urbanísticas 204
CAPÍTULO III. Barreras en el transporte 205

CAPÍTULO IV. Barreras en la comunicación sensorial . . . 205
TÍTULO III. Medidas de fomento y de control . . . 206
TÍTULO IV. Órgano colegiado de carácter asesor . . . 207
TÍTULO V. Del régimen sancionador . . . 207
Disposiciones adicionales . . . 210
Disposiciones transitorias . . . 210
Disposiciones finales . . . 211

§ 17. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. [Inclusión parcial] . . . 212

Preámbulo . . . 212
Artículos . . . 213
Disposiciones adicionales . . . 213
Disposiciones finales . . . 213
REGLAMENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS . . . 213
TÍTULO I. Disposiciones Generales . . . 213
TÍTULO II. Accesibilidad y Supresión de Barreras . . . 214
CAPÍTULO I. Barreras Arquitectónicas . . . 214
Sección 1.ª Edificaciones de uso público . . . 214
Sección 2.ª Edificaciones de uso privado. Viviendas colectivas . . . 225
CAPÍTULO II. Barreras Urbanísticas . . . 227

[. . .]

TÍTULO III. Régimen Sancionador . . . 233
ANEXO I . . . 234
ANEXO II . . . 235
ANEXO III . . . 237
ANEXO IV . . . 243
ANEXO V . . . 247

6. NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 18. Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León . . . 248

Preámbulo . . . 248
TÍTULO I. De la sociedad cooperativa. Normas comunes . . . 253
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 253
CAPÍTULO II. De la constitución de la sociedad cooperativa . . . 254
Sección 1.ª Actos preparatorios . . . 254
Sección 2.ª Proceso constituyente . . . 255
Sección 3.ª Inscripción de la cooperativa . . . 257
CAPÍTULO III. De los socios . . . 258
Sección 1.ª Cualidad de socio . . . 258
Sección 2.ª Derechos, deberes y normas de disciplina social . . . 258
Sección 3.ª Otras clases de socios . . . 262
CAPÍTULO IV. De los órganos de la sociedad . . . 263
Sección 1.ª De la Asamblea general . . . 263
Sección 2.ª Del Consejo Rector . . . 268
Sección 3.ª La intervención . . . 270
Sección 4.ª Normas comunes al Consejo Rector e Intervención . . . 271
Sección 5.ª Otros órganos de la sociedad . . . 272
CAPÍTULO V. De las modificaciones de Estatutos . . . 275
CAPÍTULO VI. Del régimen económico . . . 276
Sección 1.ª De las aportaciones al capital social . . . 276
Sección 2.ª De las aportaciones que no forman parte del capital social . . . 280
Sección 3.ª Fondos sociales obligatorios . . . 281
Sección 4.ª Ejercicio económico . . . 282
CAPÍTULO VII. De los Libros y de la contabilidad . . . 283
CAPÍTULO VIII. Fusión, escisión y transformación . . . 285
Sección 1.ª De la fusión y transformación en sociedad cooperativa . . . 285
Sección 2.ª De la escisión y transformación de la sociedad cooperativa en otro tipo de sociedad . . . 288
CAPÍTULO IX. De la disolución y liquidación . . . 289
Sección 1.ª De la disolución . . . 289

Sección 2.ª De la liquidación . . . 290
TÍTULO II. De las clases de cooperativas y otras formas de cooperación . . . 292
CAPÍTULO I. Clases de cooperativas y normas . . . 293
Sección 1.ª Las cooperativas de trabajo . . . 293
Sección 2.ª Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado . . . 297
Sección 3.ª Las cooperativas de enseñanza . . . 300
Sección 4.ª Las cooperativas agroalimentarias . . . 300
Sección 5.ª Las cooperativas de transportistas . . . 301
Sección 6.ª Las cooperativas de industriales o de profesionales . . . 301
Sección 7.ª Las cooperativas de viviendas . . . 302
Sección 8.ª Las cooperativas de crédito y las cooperativas de seguros . . . 304
Sección 9.ª Las cooperativas de consumidores y usuarios . . . 305
Sección 10.ª Las cooperativas integrales . . . 305
CAPÍTULO II. Las cooperativas de iniciativa social . . . 305
CAPÍTULO III. Las cooperativas de segundo grado y otras formas de integración y agrupación de cooperativas 306
Sección 1.ª Las cooperativas de segundo grado . . . 306
Sección 2.ª Otras modalidades de colaboración económica . . . 307
TÍTULO III. De las cooperativas y la administración . . . 308
CAPÍTULO I. Del Registro de Cooperativas de Castilla y León . . . 308
CAPÍTULO II. Fomento del cooperativismo . . . 308
CAPÍTULO III. Inspección, infracciones, sanciones administrativas y control . . . 310
TÍTULO IV. Del asociacionismo cooperativo . . . 312
CAPÍTULO I. Asociaciones cooperativas . . . 312
CAPÍTULO II. Órgano colegiado de carácter asesor en materia de cooperativismo . . . 314
Disposiciones adicionales . . . 314
Disposiciones transitorias . . . 315
Disposiciones derogatorias . . . 315
Disposiciones finales . . . 315

7. NORMATIVA SECTOR PÚBLICO DE VIVIENDA

§ 19. Ley 12/2006, de 26 de octubre, de creación de la empresa pública «Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León» . . . 316

Preámbulo . . . 316
Artículos . . . 317
Disposiciones adicionales . . . 320
Disposiciones finales . . . 320

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 4 de agosto de 2025

La finalidad de este Código es la de reunir en sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las

medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

1. **Normativa sustantiva en materia de vivienda.**
2. **Acción administrativa de fomento en materia de vivienda.**
3. **Normativa técnica.**
4. **Normativa fiscal en materia de vivienda.**
5. **Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.**
6. **Normativa sobre cooperativas**
7. **Sector público autonómico en materia de vivienda.**

ESPECIFICACIONES TEMATICAS

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

En este aspecto debemos tener en cuenta que varios Decretos a los que hace referencia la normativa sustantiva en materia de vivienda han sido derogados. Así, la Ley 10/2013, de 16 diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda (BOCYL de 20 de diciembre), deroga expresamente el Decreto 52/2002, de 27 de marzo; el Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, y el Decreto 55/2008, de 24 de julio. Por su parte, el Decreto 41/2013, de 31 de julio, por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León (BOCYL de 5 de agosto de 2013), deroga el Decreto 100/2005.

Por otro lado, tanto el capítulo tercero como el capítulo cuarto de la Ley 10/2013, de 16 diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda (BOCYL de 20 de diciembre), regula un conjunto de medidas de carácter temporal dirigidas a las viviendas de titularidad de las administraciones públicas y de sus entidades dependientes y a proporcionar una solución urgente a la acumulación de un stock de viviendas de protección pública, cuya vigencia se extendía hasta el 20 de diciembre de 2015. Pues bien, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición final Cuarta de la citada Ley de 2013, mediante ACUERDO 130/2021, de 2 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, se prorrogan las medidas previstas en los Capítulos III y IV de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOCyL nº 235, de 7 de diciembre de 2021) hasta el 20 de diciembre de 2023. Por virtud del ACUERDO 103/2023, de 14 de diciembre, de la Junta de Castilla y León, por el que se prorrogan las medidas previstas en los capítulos III y IV de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda. (BOCyL nº 240, de 18 de diciembre de 2023), se prorrogan las medidas de este capítulo hasta el 20 de diciembre de 2025.

La regulación del depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas se contiene en el Título II, Capítulo V de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

La ORDEN MAV/800/2025, de 10 de julio (BOCYL nº 147 de 1/08/2025) actualiza la determinación de los ingresos familiares máximos corregidos a efectos de acceso a una vivienda protegida. Así, 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	*Ámbito 1.º*	*Ámbito 2.º*
1 ó 2	0,76	0,80
3	0,74	0,76
4	0,72	0,74

5 o más	0,70	0,72

Esta Orden MAV/800/2025 está modificando realmente el art. 3.2 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 (norma incluida en este Código).

En otro orden de cosas, y en relación con la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo, debe tenerse en cuenta la Resolución de 11 de diciembre de 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión de Cooperación entre la Comunidad de Castilla y León y el Estado (BOE de 22 de diciembre de 2014), para resolver las discrepancias manifestadas en relación con el artículo 22.uno de la precitada Ley de Castilla y León.

Igualmente, debe tenerse en cuenta el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCYL nº 44 de 4 de marzo de 2016). De esta norma podemos destacar tres aspectos:

En relación con la gestión urbanística: los artículos 188 y 210 acogen la nueva realidad de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

La reforma de la licencia urbanística.

La reforma de los artículos 315 a 318 ter, donde se regula la inspección técnica de edificios, antes denominada de «de construcciones».

Como complemento de las disposiciones normativas en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se dicta el ACUERDO 40/2016, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (BOCyL nº 122 de 27 de junio de 2016).

A través de la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León se pretende establecer un documento estratégico o guía que sirva de orientación en los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que se desarrollen en la Comunidad, ya sean promovidos por la iniciativa privada o por las distintas administraciones públicas y con ello facilitar a los Ayuntamientos la elaboración de sus propios Inventarios municipales de áreas vulnerables y Estrategias municipales de Rehabilitación.

La Estrategia consta de cuatro apartados:

Introducción y antecedentes.

Diagnóstico y objetivos.

Directrices.

Criterios de gestión».

Junto a dichos apartados figura un Anexo titulado «Fichero por Ciudades» con las quince de más de 20.000 habitantes de Castilla y León. En el fichero se incluye un análisis de cada término municipal, graduando sus áreas urbanas en función de la mayor o menor necesidad de regeneración.

Acción administrativa de fomento en materia de vivienda:

Tras la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE nº 16, de 19/01/2022, el siguiente paso es la firma del correspondiente convenio de colaboración con cada Comunidad Autónoma para la ejecución de este. Con fecha 26 de julio de 2022, se firma el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Castilla y León para la ejecución

del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Su publicación se ha realizado mediante la Resolución de 5 de agosto de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio con la Comunidad de Castilla y León, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE Nº 209, de 31 de agosto de 2022).

Como desarrollo de la normativa estatal en Castilla y León, hay que destacar la siguiente norma: ORDEN MAV/1420/2022, de 13 de octubre, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas al alquiler de vivienda y a la mejora de la accesibilidad de las viviendas, en el marco del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en la Comunidad de Castilla y León (BOCYL nº 199, de 14 de octubre de 2022). Hay que tener en cuenta la CORRECCIÓN de errores de la Orden MAV/1420/2022, de 13 de octubre (BOCYL nº 199, de 14 de octubre de 2022) y la modificación introducida en esta norma de bases reguladoras por la ORDEN MAV/1208/2024, de 13 de noviembre (BOCYL nº 223, de 15 de noviembre de 2024). Esta modificación designa a la empresa pública Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León S.A., SOMACYL como entidad colaboradora, para la gestión de las subvenciones destinadas al alquiler de vivienda del capítulo II de la orden de bases y del Bono Alquiler Joven previsto en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Por otro lado, con el fin de favorecer en la Comunidad de Castilla y León el acceso de los jóvenes a una vivienda nueva o usada en régimen de propiedad, se dicta la ORDEN MAV/669/2023, de 19 de mayo, por virtud de la cual se regula una línea de garantías, denominada «Mi primera vivienda», para obtener una cobertura temporal y parcial sobre la financiación que necesiten para su adquisición. Con base en la ORDEN MAV/1470/2023, de 20 de diciembre, (BOCYL nº 248, de 29 de diciembre de 2023) se extiende a la anualidad 2024 la línea de garantías Mi Primera Vivienda regulada en la Orden MAV/669/2023, de 19 de mayo. El importe global máximo de la línea de garantías «Mi Primera Vivienda» asciende a cuarenta millones de euros (40.000.000 €) para el año 2024, de conformidad con el acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de diciembre de 2023.

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

El Decreto-Ley 2/2020, de 16 de abril, (BOCYL nº 78 EXT, de 18 de abril de 2020) regula las medidas urgentes y extraordinarias para la protección de las personas y las empresas de Castilla y León frente al impacto económico y social del COVID-19.

En el Capítulo V de ese Decreto Ley se recogen las medidas relativas al pago de las cuotas de compra y de la renta mensual del alquiler, ambas de las viviendas de protección pública de promoción directa de la Junta de Castilla y León, con la finalidad de mitigar los esfuerzos económicos que su pago supone para las personas propietarias y arrendatarias.

Normativa técnica:

Debe tenerse en cuenta que tanto las exigencias técnicas de las viviendas, como la regulación del Libro del Edificio se contiene en el Titulo II, Capítulos I y II, de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Por otro lado, la mejora de la eficiencia energética en el sector edificación es uno de los pilares fundamentales del objetivo temático cuatro: «Favorecer el paso a una economía baja en carbono en todos los sectores», del Programa Operativo FEDER 2014-2020, que cofinancia las ayudas reguladas en esta orden.

En el citado Programa Operativo, se indica que Castilla y León tiene un balance energético deficitario de cara a la producción de energía primaria y al consumo de energía final, eso en un ámbito nacional de elevada intensidad energética donde la producción de energía tiene un elevado peso en la emisión de gases de efecto invernadero.

Así, para contribuir a reducir estos valores y acercarse a los objetivos de Europa 2020 en esta materia, se hace necesario fomentar el uso de la mejor tecnología para lo cual se ha dictado la ORDEN EYH/242/2016, de 22 de marzo, por la que se establecen las bases reguladoras de las subvenciones, cofinanciables por el Fondo Europeo de Desarrollo

Regional, dirigidas a la mejora de la eficiencia energética en el sector edificación de Castilla y León (BOCYL nº 66 de 7 de abril de 2016)

Normativa sobre cooperativas

Las cooperativas de viviendas se regulan en los artículos 118 y siguientes de la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León. Recientemente, mediante la Ley 2/2018, de 18 de junio, se modifica la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León. Esta modificación, por lo que se refiere a las cooperativas de viviendas, determina un porcentaje mínimo de socios inscritos sobre los previstos totales para la toma de determinadas decisiones sobre aspectos importantes en la vida de éstas, incluye la figura de los gestores profesionales de cooperativas, regulando mínimamente, las incompatibilidades, su autorización por la Asamblea y su régimen de responsabilidad.

Sector público autonómico en materia de vivienda:

La empresa pública «Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León, S.A.», ha pasado a denominarse «Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, S.A.» tal y como establece el número 1 de la disposición final tercera de la Ley 9/2012, 21 diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOCYL de 28 de diciembre), pues incorporó a la extinta empresa pública «Promoción de Viviendas, Infraestructuras y Logística, Sociedad Anónima (PROVIL, S.A.), antigua empresa pública Gestión de Infraestructuras, S.A. (GICAL, S.A).

§ 2

Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 173, de 7 de septiembre de 2010
«BOE» núm. 235, de 28 de septiembre de 2010
Última modificación: 14 de mayo de 2024
Referencia: BOE-A-2010-14849

Téngase en cuenta que las referencias a la "calificación provisional" se entenderán hechas a la "calificación" regulada en el art. 53, y que las referencias hechas a la "calificación definitiva" de las viviendas de protección pública, se entenderán hechas a la "licencia de primera ocupación", según establece la disposición adicional 2 de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre. Ref. BOE-A-2014-375.

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 25.5 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Española en su artículo 47 recoge el derecho que tienen todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. La Constitución viene así a reconocer tal derecho como uno de los principios rectores de la política social, en virtud del cual los poderes públicos tienen la obligación de actuar cuando el ciudadano se encuentre en una situación de necesidad que le impida satisfacer este derecho.

Por ello, los poderes públicos deben adoptar medidas de regulación y de remoción de obstáculos para garantizar una vivienda digna y adecuada a quien verdaderamente la necesita y no pueda obtenerla razonablemente por otros medios; bien proporcionándole directa o indirectamente los medios necesarios para acceder a una vivienda adecuada, bien incluso, cuando sea absolutamente necesario, procurándole una vivienda directamente o a través de fórmulas de colaboración con la iniciativa pública y privada.

En otro orden de cosas, debe destacarse que una de las manifestaciones del principio de autonomía es la capacidad legislativa de la Comunidad de Castilla y León para dotarse de instrumentos legales que permitan una adecuada ordenación de las competencias que tiene atribuidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, en la redacción dada por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre. Dicho Estatuto, dentro de los principios rectores de las políticas públicas, recoge, por un lado, 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 de protección

pública y de vivienda protegida, con especial atención a los grupos sociales en desventaja; por otro, la plena integración de los jóvenes en la vida pública y en la sociedad, facilitando su autonomía, en especial mediante el acceso a la formación, al empleo y a la vivienda.

Pero además, y directamente relacionado con la vivienda, cabe recordar que el artículo 70.1.6 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad de Castilla y León la competencia exclusiva en materia de vivienda, correspondiendo a la misma la capacidad legislativa y reglamentaria así como la función ejecutiva y la de inspección.

Asimismo, el artículo 71.1.5 del Estatuto de Autonomía se refiere a las competencias de desarrollo normativo y de ejecución que la Comunidad de Castilla y León tiene en materia de defensa de los consumidores y usuarios; es por ello por lo que la ley contempla la especial protección que adquirentes y arrendatarios deben tener en relación con la vivienda y, a tal efecto, se regula la publicidad y la información en materia de vivienda.

Por todo ello, la Ley del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en orden a lograr el efectivo derecho de los castellanos y leoneses al acceso a una vivienda digna y adecuada, establece las bases necesarias para ello, mediante la ejecución de políticas activas en materia de vivienda en coordinación con todas las Administraciones Públicas y de acuerdo con los necesarios criterios de planificación que se deriven de un conocimiento exhaustivo de la demanda real de vivienda.

Del mismo modo, la ley trata de garantizar que para los castellanos y leoneses el acceso a la vivienda no signifique el deterioro de su calidad de vida, de forma que el esfuerzo económico que hagan para la compra o el alquiler de una vivienda protegida no impida su desarrollo social, económico o familiar, estableciéndose las bases para lograr que las familias castellanas y leonesas no dediquen más de una tercera parte de sus ingresos en el acceso a una vivienda protegida.

II

La presente ley constituye un paso muy importante en la regulación que, en materia de vivienda, ha llevado a cabo la Comunidad de Castilla y León, no sólo por ser la primera que se dicta, sino, sobre todo, porque se configura como la gran norma de la Comunidad Autónoma que compila una materia que se encontraba dispersa a través de una multiplicidad de normas tanto estatales, algunas de ellas preconstitucionales, como autonómicas; y resultaba, por ello, compleja para los agentes intervinientes, en su conocimiento y en su aplicación.

Desde el punto de vista de la normativa estatal, cabe citar, a título de ejemplo, el Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda; el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla aquél, y el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la ley sobre viviendas de protección oficial.

Entre la normativa autonómica producida con anterioridad cabe destacar la Ley 2/1999, de 19 de febrero, reguladora del depósito del importe de fianzas de contratos de arrendamiento y de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas; 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; el 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; el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se crea y regula la Reserva de Viviendas vacías en alquiler de Castilla y León; el 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 Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León; y la Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León.

Pese a la utilidad y validez de estas normas, su carácter reglamentario y su dispersión, aconsejaba la elaboración de un texto único, con rango de ley, en el que se recogieran muchos preceptos contenidos en aquéllas o los principios que inspiraron su redacción. De esta manera se aprueba un texto normativo completo, coherente y sencillo, sin perjuicio de que sea necesario en muchos aspectos, el correspondiente desarrollo reglamentario.

Asimismo la ley concibe la vivienda no solo desde el punto de vista de la vivienda en sí, sino que sirve de unión con otras materias íntimamente relacionadas con la misma, como son el urbanismo y la ordenación del territorio, y se destaca la estrecha relación de esta ley con los objetivos y principios regulados en la legislación autonómica de aquellas materias. Una y otras, comparten objetivos y, a su vez, se complementan; la vivienda exige un urbanismo eficiente e incide en la ordenación de los espacios urbanos e incluso, desde la dimensión regional, esta materia es imprescindible para la ordenación del territorio. A su vez el urbanismo incide de manera decisiva en materia de vivienda ya que regula aspectos tan importantes como las reservas obligatorias de vivienda protegida en el planeamiento urbanístico, así como la regulación completa de los patrimonios públicos de suelo.

La ley establece las bases para la determinación del valor del suelo en la promoción de viviendas de protección pública así como las condiciones para que, en la promoción de vivienda protegida en los suelos destinados a ésta, se guarde un necesario equilibrio entre las diferentes tipologías de vivienda protegida para atender a la también diferente demanda de cada una de ellas.

En definitiva, la Ley del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, junto con el resto de legislación en materia de urbanismo y ordenación del territorio, pretende constituir un cuerpo legislativo integral que contemple la vivienda desde sus múltiples y variadas perspectivas.

III

Independientemente del momento y circunstancias en las que nace, la presente ley tiene una vocación de permanencia en el tiempo, y debe servir para establecer de forma ordenada y transparente las condiciones necesarias que permitan estimular la promoción y rehabilitación de viviendas en general y de viviendas protegidas en particular. Para ello, la ley se marca como objetivo el establecimiento de los pilares con los que construir un mercado inmobiliario transparente y ágil, para que, por un lado los promotores conozcan el marco legal de su actividad profesional y, por otro, para que quien compre o alquile una vivienda conozca sus derechos y esté lo más informado posible y, así, pueda decidir de forma correcta si quiere comprar o alquilar una vivienda. La seguridad jurídica y la confianza son principios que resultan fundamentales para el mercado inmobiliario.

Esta participación activa de los poderes públicos debe coexistir con el respeto absoluto al principio de libertad de empresa que consagra la Constitución Española, que implica un reconocimiento a la iniciativa privada y a la libertad de decisión, no sólo para crear empresas promotoras o constructoras, sino también para dirigir y planificar su actividad en atención a sus recursos y a las propias condiciones del mercado. Actividad empresarial que, por fundarse en una libertad constitucionalmente garantizada, ha de ejercerse en condiciones de igualdad, pero también, de otra parte, con plena sujeción a la normativa sobre ordenación del mercado y de la actividad económica general.

IV

La ley no puede obviar las peculiaridades que desde el punto de vista del territorio y de la población presenta la Comunidad de Castilla y León. Baste recordar que nuestra Comunidad es una de las más extensas de la Unión Europea con sus 94.147 kilómetros cuadrados, y que la componen 2.248 municipios, de los que tan solo 25 de ellos tienen una población superior a los 10.000 habitantes. Pero, a mayor abundamiento, merece la pena citar dos datos especialmente relevantes; por un lado, más del 26% del territorio de Castilla y León se encuentra incluido en la Red Natura 2000 y, por otro, que existen más de 120 conjuntos históricos que significan un importante acervo cultural de gran valor patrimonial.

Por tanto, el factor territorial o la dispersión de la población no son cuestiones ajenas a esta ley, ya que los mismos condicionan las estrategias, los objetivos y actuaciones que configuran la política de vivienda de Castilla y León.

Continuando con la política de vivienda que en el medio rural se venía desarrollando hasta ahora, la ley da un paso más en esa línea regulando una nueva tipología de vivienda de protección pública en el medio rural con características propias y diferentes a la vivienda del medio urbano.

La ley da protagonismo a las entidades locales en materia de vivienda y las hace partícipes de la política de vivienda, regulando expresamente los planes municipales de vivienda para municipios de más de 20.000 habitantes, así como la financiación de las actuaciones que éstos pueden llevar a cabo en materia de promoción y gestión de viviendas, fundamentalmente de viviendas de protección pública, sobre suelos incluidos en los distintos patrimonios públicos de suelo.

Pero además, se prevé la posibilidad de planes de ámbito supramunicipal para aquellos municipios que, sin llegar a los 20.000 habitantes, necesiten de un instrumento propio en materia de vivienda, adaptado a sus necesidades específicas.

En todo caso, se garantiza la participación ciudadana en la elaboración de los instrumentos de planificación señalados.

V

La ley parte de unos principios que impregnan todo el texto normativo, dentro de los cuales debemos destacar el de la transparencia e igualdad en el acceso a una vivienda de protección pública; sin olvidar otros principios como el de la sostenibilidad, accesibilidad, habitabilidad y calidad de los edificios y viviendas.

Pero a la vez, y no menos importante que lo anterior, la ley se concibe de tal manera que trata de resolver las distintas cuestiones que en materia de vivienda en general y de vivienda protegida en particular han ido surgiendo a lo largo de estos años de andadura de la Comunidad Autónoma.

La presente ley se estructura en nueve títulos: el preliminar, relativo al objeto y los principios generales de la política de vivienda; el título primero, relativo a las competencias y a la planificación en materia de vivienda; el título segundo, dedicado a la calidad de las viviendas; el título tercero, relativo a la protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas; el título cuarto abarca todo el régimen de las viviendas de protección pública; el título quinto, las actuaciones para el fomento del alquiler; el título sexto se refiere a la colaboración público privada; el título séptimo regula los órganos colegiados en materia de vivienda; el octavo y último título se dedica a regular el régimen sancionador. Además se recogen dos disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una derogatoria y siete finales.

VI

En el Título Preliminar se establece el objeto de la ley que no es otro que regular el derecho a la vivienda de los ciudadanos de Castilla y León. Para hacer efectivo este derecho, la ley regula pormenorizadamente, siguiendo una sistemática lógica, las competencias y planificación en materia de vivienda; la calidad y habitabilidad de las viviendas; la protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas; el régimen legal de las viviendas de protección pública, y el régimen sancionador.

En este título se fijan los principios generales que impregnan todo el texto normativo; dentro de los cuales destaca el principio de igualdad en el derecho de acceso a una vivienda de protección pública. Se trata de consagrar, a nivel legal, este derecho, que por otra parte la Comunidad de Castilla y León ya había establecido en la regulación del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas en Castilla y León y del Procedimiento para la Selección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León.

Por último, en este título se recogen los colectivos o personas que van a tener una especial protección a lo largo del texto legal.

VII

El Título I tiene por objeto el establecimiento, de acuerdo con los planteamientos expresados por el Tribunal Constitucional en su sentencia 152/1988, de las competencias que en materia de vivienda les corresponde a las distintas Administraciones Públicas. Con ello, se persigue un doble fin. Por una parte, se gana en seguridad jurídica para los distintos actores que participan en el mercado inmobiliario, que van a conocer desde el primer instante a cuál, de los distintos poderes públicos, le corresponde actuar en cada momento.

Ello va a suponer un nivel de exigencia por parte de aquéllos y de continua mejora por parte de éstos, en beneficio de la sociedad y del ciudadano. Y por otra parte, se ha querido dar un mayor protagonismo a las entidades locales, fomentando la concertación de la Administración General de la Comunidad Autónoma con éstas y con la iniciativa pública y privada, con el fin de impulsar y fomentar el mercado de la vivienda protegida a lo largo de todo el territorio de Castilla y León.

Además este Título Primero regula la planificación en materia de vivienda. Se configura el Plan de Vivienda de Castilla y León como el elemento integrador de las medidas de fomento, esto es, de impulso y de incentivo, que desde la Administración de Castilla y León se pretende realizar. Modulando, en su caso, las actuaciones o medidas contempladas por la Administración General del Estado en sus distintos planes de financiación, ya que las competencias del Estado se circunscriben a las bases de ordenación del crédito y a las de planificación y coordinación de la actividad económica (artículo 149.1.11.ª y 13.ª de la Constitución Española).

VIII

El Título II regula la calidad de las viviendas y de los edificios con el fin de asegurar un nivel adecuado y suficiente de durabilidad, de accesibilidad y de eficiencia energética, que permitan mejorar las condiciones de confort de aquéllas.

La ley propone el establecimiento de una arquitectura bioclimática que tenga en cuenta el clima, tan variado en el territorio de Castilla y León, y las condiciones del entorno, con el fin de conseguir un confort térmico interior. El uso de ciertos materiales autóctonos con propiedades térmicas, el abrigo del suelo o los ventanales orientados adecuadamente son algunas de las posibilidades que permite este tipo de arquitectura que, en definitiva, no sólo va a redundar en beneficio de los propios usuarios de las viviendas, sino también en beneficio de la sociedad en general.

En este Título se regula de forma pormenorizada el Libro del Edificio, que se configura como una gran herramienta técnica para un adecuado mantenimiento y conservación de los edificios de viviendas, pero también como una gran herramienta jurídica para hacer valer los derechos de los usuarios finales de los mismos, al recoger las distintas obligaciones que pesan sobre los distintos agentes del proceso edificatorio. Y es de gran trascendencia para conocer la génesis del edificio y del proceso constructivo.

Por último, se regula la Inspección Técnica de los edificios y se considera que debe ser esta ley la que regule y ponga las bases para un desarrollo reglamentario posterior. La Inspección Técnica de los edificios se configura como el instrumento que permitirá mantener en perfectas condiciones de uso y habitabilidad los distintos edificios, con independencia de la edad de los mismos. El resultado de las inspecciones se incorporará en el Libro del Edificio, garantizando, de esta manera, su continua actualización.

IX

El Título III, bajo la rúbrica «Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas», trata de profundizar en los derechos de quienes compren o arrienden una vivienda, con especial atención cuando se trate de una vivienda de protección pública.

Se establece el carácter vinculante para el promotor y exigible por parte del comprador o arrendatario de las características y condiciones de las viviendas, y sus anejos, ofrecidas en la publicidad.

Se regula de forma pormenorizada la información que los promotores o los propietarios de las viviendas deben facilitar a los compradores o arrendatarios. En todo caso, se exige un plus de información en el caso de que la vivienda a comprar, en primera o ulterior transmisión, o a alquilar sea una vivienda de protección pública. En este sentido, resulta fundamental conocer el precio máximo de venta o renta, los derechos y prerrogativas de la Administración y el conjunto de limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer que tiene la vivienda de protección pública.

Además, en este título se establece el régimen de las cantidades anticipadas para la construcción de las viviendas y el régimen del depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas.

X

El Título IV dispone el régimen de protección pública, de forma que se regulan en un único texto legal, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario, todos los aspectos que afectan a la vivienda de protección pública, siguiendo una secuencia lógica y comprensible para los distintos operadores jurídicos.

En este sentido, la ley parte de la regulación exhaustiva de la vivienda de protección pública, a) su definición; b) los aspectos que se refieren al régimen de uso, teniendo en cuenta, junto a los tradicionales de venta o alquiler, la posibilidad del alquiler con opción de compra; c) las clases de viviendas de protección pública; d) la particularidad de la vivienda de protección pública en el medio rural y el alojamiento protegido en suelo dotacional; e) el valor del suelo en la promoción de viviendas de protección pública; f) el plazo del régimen legal de protección y la prohibición de la descalificación voluntaria; g) el precio máximo de venta y el precio de referencia para el alquiler; h) la calidad de las viviendas de protección pública; i) la calificación provisional y la definitiva, manteniendo el tradicional régimen dual por la propia dinámica del proceso constructivo, puesto que el promotor necesita una declaración administrativa previa de acogimiento al régimen de viviendas protegidas, con objeto de obtener la financiación oportuna, entre otras finalidades, y la Administración debe reservarse la competencia para decidir que el resultado edificatorio final se ajusta a las condiciones previas presentadas en el proyecto inicial y que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional; j) finalmente, el destino y ocupación de las viviendas.

Se concretan, asimismo, las distintas formas de promoción de la vivienda protegida, distinguiendo en primer lugar entre promoción pública y promoción privada. Igualmente se regula la figura del autopromotor y del promotor para uso propio, entendiendo como tal a las personas físicas, agrupadas en cooperativas de viviendas, en comunidades de propietarios o en cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de viviendas, que decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, viviendas de protección pública destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda de sus socios o partícipes.

Este título de la ley determina el acceso a las viviendas de protección pública, estableciendo como principio fundamental el de la igualdad. En este sentido, se distingue entre titulares y destinatarios o usuarios de las viviendas protegidas. Se regula de forma clara cuáles son los requisitos para poder acceder a las viviendas de protección pública, distintos, en su caso, de los necesarios para acceder a la financiación de éstas. Se da rango legal a la existencia del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, como el instrumento para hacer efectivo el principio de igualdad en el acceso a las viviendas de protección pública.

Asimismo se regulan las formas de transmisión de las viviendas de protección pública, las cláusulas obligatorias y el visado de los contratos de compraventa y arrendamiento, los plazos de entrega a sus destinatarios y los cambios de uso o destino así como las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

Seguidamente, se establecen los derechos y prerrogativas de las Administraciones Públicas. En este sentido, la calificación de una vivienda como de protección pública supone la sujeción de ésta a los derechos de adquisición preferente y retracto a favor de la Administración de la Comunidad de Castilla y León o del Ayuntamiento respectivo en el caso de Patrimonios Municipales de Suelo.

También se regula la potestad de desahucio y de imponer multas coercitivas a favor de las Administraciones Públicas y, por último, la posibilidad de declarar otras actuaciones protegidas.

XI

El Título V se refiere al fomento del alquiler y se centra en las actuaciones que comprende el programa del mismo nombre así como enumerando los incentivos que tanto para arrendadores y arrendatarios tiene el mismo.

XII

El Título VI, bajo la rúbrica de la «Colaboración público privada», hace referencia a la necesidad de establecer cauces de colaboración y participación entre los distintos agentes o actores que forman parte del mercado inmobiliario, entre los cuales hay que hacer referencia a los Notarios y Registradores de la Propiedad; los Colegios Profesionales directamente relacionados con la vivienda, como arquitectos y aparejadores, entre otros; las Cámaras de la Propiedad Urbana; las entidades financieras; y cualesquiera otros que están directamente relacionados con esta materia.

XIII

El Título VII regula los órganos colegiados en materia de vivienda. En primer lugar, se regula el Consejo de Vivienda de Castilla y León como órgano consultivo destinado a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en la elaboración y ejecución de la planificación en materia de vivienda. Y en segundo lugar, las Comisiones Territoriales de Vivienda en las distintas provincias de Castilla y León como uno de los órganos que tiene como función, entre otras, la de intervenir en los procesos de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública en Castilla y León.

XIV

El Título VIII regula el régimen sancionador en materia de vivienda. El cumplimiento de los principios de legalidad y tipicidad de las infracciones y sanciones administrativas establecidos en el artículo 25 de la Constitución Española y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, exigía dotar a la Comunidad de Castilla y León de una ley que de forma completa regulase las infracciones y sanciones en materia de vivienda en general, y de vivienda protegida en particular. Se actualiza el catálogo de infracciones administrativas, así como los importes de las sanciones que pueden llegar hasta 90.000 euros en el caso de infracciones muy graves, sin que, en ningún caso, la multa suponga un beneficio para el infractor.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Objeto.*

1. La presente ley tiene como objeto establecer las normas pertinentes para hacer efectivo en Castilla y León el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

2. A tal efecto, la ley regula:

a) Las medidas administrativas de fomento y garantía de la calidad de las viviendas.

b) El régimen de las viviendas de protección pública.

c) La protección de adquirentes y arrrendatarios de viviendas.

d) Las competencias de las Administraciones Públicas de Castilla y León en materia de vivienda.

e) El establecimiento de técnicas de planificación y de coordinación, cooperación y colaboración que garanticen la eficacia de la actuación pública en materia de vivienda.

f) El programa de fomento del alquiler.

g) Los órganos colegiados con competencias en materia de vivienda.

h) El régimen sancionador en materia de vivienda.

Artículo 2. *Principios generales de la política de vivienda.*

La política de vivienda de las Administraciones Públicas de Castilla y León, al servicio de los ciudadanos de Castilla y León, se sujetará a los siguientes principios:

a) La contribución a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a las personas que tengan algún tipo de discapacidad, en condiciones

de igualdad, con atención preferente a los colectivos de especial protección recogidos en la presente ley.

b) La protección de los derechos de los ciudadanos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda.

c) La garantía de la calidad, habitabilidad, uso y diseño de la vivienda, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, emplazada en un entorno urbano adecuado, y accesible a las personas con algún tipo de discapacidad.

d) La promoción e impulso de la construcción de las viviendas necesarias de forma sostenible y compatible con el medio ambiente y los recursos naturales, mediante la aplicación de técnicas de eficiencia energética y energías renovables.

e) La garantía, en condiciones de igualdad, de acceso de todos los castellanos y leoneses a una vivienda de protección pública, en razón de sus características socioeconómicas y patrimoniales.

f) La contribución a que el esfuerzo económico de las familias castellanas y leonesas para acceder a una vivienda de protección pública no supere una tercera parte de sus ingresos.

g) El equilibrio entre las diferentes tipologías de vivienda de protección pública, para atender a la también diferente demanda de cada una de ellas, en aquellos suelos que, de acuerdo con los instrumentos de planeamiento urbanístico, estén reservados a la promoción de viviendas de protección pública.

h) La transparencia en la transmisión y arrendamiento de las viviendas de protección pública mediante el establecimiento de mecanismos y procedimientos que garanticen la igualdad, publicidad y concurrencia en el acceso a la misma.

i) La conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario de Castilla y León mediante la actuación rehabilitadora.

j) El acceso de los ciudadanos a los servicios de información que presta la Comunidad de Castilla y León.

k) El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

l) La satisfacción de las necesidades de vivienda en el marco de la economía de mercado garantizando la libertad de empresa y la no distorsión de la libre concurrencia.

m) El ejercicio, de forma coordinada y de acuerdo con el principio de lealtad institucional, de las competencias que cada una de las Administraciones Públicas tienen en materia de vivienda mediante el establecimiento de los oportunos cauces de cooperación y colaboración para ello.

Artículo 3. *Concepto de vivienda y anejos.*

1. A los efectos de esta ley, se entiende por vivienda la edificación habitable destinada a residencia de las personas físicas, independientemente de su titularidad jurídica.

2. Las viviendas deberán reunir los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, entorno y ubicación que se establezcan en la presente ley y en su desarrollo reglamentario.

3. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de anejos, los garajes, trasteros y otros elementos vinculados o no a la vivienda.

Artículo 4. *Igualdad en el derecho de acceso a una vivienda de protección pública.*

1. Es obligación de todas las Administraciones Públicas de Castilla y León, dentro de sus respectivas competencias, adoptar las medidas necesarias para, cuando se acredite que la necesidad de vivienda no puede satisfacerse de otro modo mediante un esfuerzo razonable, hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda de protección pública en condiciones de igualdad; de conformidad con la regulación sobre procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública en la Comunidad de Castilla y León.

2. El acceso a las viviendas de protección pública se supeditará al cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en los correspondientes planes de vivienda.

Artículo 5. *Colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública.*

1. Tendrán la consideración de colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública, los siguientes:

a) Las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.

b) Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan.

c) Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan.

d) Los jóvenes menores de 36 años.

e) Las víctimas de violencia de género y de terrorismo.

f) Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias:

– Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo o afectados por expedientes de regulación de empleo.

– Que sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

g) Los deudores hipotecarios que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial.

h) Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

i) Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina.

j) Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas.

k) Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar, entendiendo como tales:

– Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.

– Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.

– Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas.

– Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.

l) Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados.

2. A los inmigrantes que residan legalmente en la Comunidad de Castilla y León les serán de aplicación los derechos y obligaciones previstos en la presente ley en la adquisición, arrendamiento y uso de una vivienda.

3. El acceso a una vivienda de protección pública de los colectivos recogidos en este artículo estará condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos.

4. Reglamentariamente se establecerá la priorización entre los colectivos a que se refiere el apartado uno de este artículo en función de la mayor necesidad de protección.

TÍTULO I

Competencias y planificación

CAPÍTULO I

Competencias de las Administraciones Públicas

Artículo 6. *Competencias de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.*

1. La Administración de la Comunidad de Castilla y León es competente para desarrollar una política propia en materia de vivienda que incluya, entre otras, las siguientes facultades:

a) El desarrollo reglamentario y aplicación de la legislación autonómica y estatal sobre edificación, seguridad, higiene, habitabilidad, diseño y calidad de las viviendas, así como en materia de protección del consumidor y usuario de éstas, y cuantas otras competencias no hayan sido atribuidas a otras Administraciones Públicas.

b) El fomento y la promoción de la construcción de viviendas de protección pública que sean necesarias en función de la demanda, con el fin de contribuir a garantizar la efectividad del derecho a la vivienda.

c) El ejercicio de la potestad reglamentaria en materia de vivienda de protección pública, y en particular, la regulación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a este tipo de viviendas y a las ayudas públicas que se otorguen, las clases de ayudas públicas y las limitaciones de uso, destino y disposición que sean precisas.

d) La integración, en su política general de vivienda, de las medidas de financiación y modalidades de ayudas estatales para el cumplimiento de las finalidades a que responden, con capacidad suficiente para modular, en su caso, las reglas generales.

e) Cualquier otra que se le atribuya en las leyes y sus normas de desarrollo.

2. Para el ejercicio de esas competencias, la Administración de la Comunidad actuará de acuerdo con los principios de coordinación y colaboración con los entes locales, así como de colaboración y concertación con los distintos agentes de iniciativa privada o pública que actúan sobre el mercado de la vivienda.

Artículo 7. *Competencias de las Entidades Locales.*

1. Los municipios, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística, la presente ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

Asimismo podrán llevar a cabo la suscripción de convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa pública y privada que actúan sobre el mercado de vivienda de protección pública y libre.

2. Los municipios que, por su dimensión o por falta de recursos, tengan dificultades para ejercer sus competencias en materia de vivienda podrán solicitar a la Diputación Provincial la prestación de asistencia técnica, financiera y jurídica, sin perjuicio de la cooperación económica, técnica y administrativa que la Administración de la Comunidad de Castilla y León puede prestar a través de convenios u otras fórmulas jurídicas de colaboración.

Artículo 8. *Transmisiones de suelos en el sector público.*

Las Administraciones Públicas de Castilla y León competentes, y las empresas públicas de su titularidad que tengan por objeto la actividad urbanizadora o la promoción de viviendas de protección pública, podrán transmitir directamente, a título oneroso o gratuito, con reserva o no de titularidad, suelo destinado a la promoción y construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto en la legislación local y patrimonial de las Administraciones públicas.

En todo caso, y con referencia a los patrimonios públicos de suelo será de aplicación la legislación urbanística.

CAPÍTULO II

Planificación

Artículo 9. *El Plan de Vivienda de Castilla y León.*

1. El Plan de Vivienda de Castilla y León es el instrumento estratégico para la racionalización y gestión eficaz del conjunto de actuaciones públicas que en materia de vivienda se desarrollarán en Castilla y León, y constituye el elemento integrador fundamental de la totalidad de las medidas que desde la Administración Autonómica se pretenden realizar en materia de vivienda.

2. El Plan de Vivienda de Castilla y León comprenderá las previsiones, objetivos y programación de las actuaciones en materia de vivienda así como la adecuación, en su caso, de las medidas de financiación de las restantes Administraciones Públicas.

Artículo 10. *Contenido.*

(Derogado)

Artículo 11. *Tramitación y aprobación.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda elaborará el Plan de Vivienda correspondiendo su aprobación a la Junta de Castilla y León.

2. El Plan podrá ser objeto de desarrollo mediante planes específicos referidos a ámbitos territoriales, actuaciones o colectivos específicos.

Artículo 12. *Los Planes Municipales de Vivienda.*

Los planes municipales de vivienda son el instrumento para la planificación y gestión eficaz del conjunto de actuaciones que en materia de vivienda desarrollan las entidades locales y contendrán las propuestas y los compromisos municipales en política de vivienda.

Artículo 13. *Contenido de los Planes Municipales de Vivienda.*

(Derogado)

Artículo 14. *Tramitación y aprobación de los Planes Municipales de Vivienda.*

1. La tramitación y aprobación de los planes municipales de vivienda debe ajustarse a lo que la legislación de régimen local establece respecto al régimen de funcionamiento y de adopción de acuerdos.

El Ayuntamiento debe comunicar el acuerdo de aprobación del plan municipal de vivienda a la Consejería competente en materia de vivienda y deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

2. En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana resultará obligatoria la aprobación de un Plan Municipal de Vivienda, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, para realizar políticas de concertación o de colaboración en materia de vivienda con la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que incluyan financiación o aportación de recursos económicos por parte de ésta.

Artículo 15. *Los planes de vivienda en áreas rurales.*

1. Cuando en una determinada área rural, concurran motivos de índole territorial, económica, social o demográfica, podrán aprobarse planes territoriales de vivienda que afecten a varios municipios siempre que tengan características homogéneas.

2. Estos planes contendrán las previsiones que la presente ley señala para los planes municipales de vivienda, adaptándose al ámbito territorial al que se refieren.

3. La aprobación de los planes de vivienda en áreas rurales corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda, previo informe de la Diputación o Diputaciones Provinciales correspondientes, a propuesta de los municipios afectados, conforme a lo dispuesto en la legislación local.

TÍTULO II

Calidad de las viviendas

CAPÍTULO I

Exigencias técnicas

Artículo 16. *Requisitos de la edificación.*

Las viviendas de obra nueva y las que resulten de la alteración de la configuración arquitectónica de los edificios deben cumplir las condiciones de calidad relativas a la funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y sostenibilidad fijadas en la normativa vigente.

Artículo 17. *Fomento de accesibilidad.*

1. La Comunidad de Castilla y León impulsará medidas de fomento de la accesibilidad en las viviendas, a fin de que se lleven a cabo las obras de transformación necesarias para que los interiores de las mismas, o los elementos y los servicios comunes del edificio, sean utilizables por todas las personas, y en especial las que tengan algún tipo de discapacidad, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

2. Cuando deban llevarse a cabo en los edificios de viviendas las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con la legislación sectorial aplicable así como la normativa en materia de propiedad horizontal, concurrirá interés social como causa para el ejercicio de la potestad expropiatoria por la Administración local y para la urgencia a los fines expropiatorios.

El beneficiario de la expropiación deberá justificar la necesidad de llevar a cabo las obras de adecuación con un informe técnico y una memoria en los que se contenga la información precisa sobre la obra a realizar así como la acreditación de la imposibilidad de acudir a otras alternativas que resulten menos gravosas al derecho de propiedad.

Artículo 18. *Garantías de la calidad.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda elaborará un Plan Integral de Calidad, en el que se recogerán las medidas de garantía de la calidad aplicables tanto en el control de los proyectos, de los materiales y de las unidades de obra, como en las pruebas de servicio correspondientes, y las relativas a las condiciones de uso y mantenimiento de las viviendas.

2. **(Derogado).**

Artículo 19. *Ahorro energético y sostenibilidad.*

1. La Comunidad de Castilla y León promoverá e incentivará las condiciones necesarias para la adopción de soluciones técnicas que comporten medidas de ahorro y eficiencia de energía y agua, y, en general, las exigencias de la arquitectura sostenible de acuerdo con criterios bioclimáticos.

2. En particular, fomentará la utilización de materiales reciclados y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecuen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos.

3. También se impulsará la preservación del medio ambiente, mediante la utilización de fuentes de energía renovables para el calentamiento de agua, la producción de electricidad y para calefacción y refrigeración, así como la gestión de los residuos generados por la construcción.

4. **(Derogado)**

5. Igualmente fomentará la investigación e innovación en el sector de la construcción.

CAPÍTULO II

Libro del Edificio

Artículo 20. *Concepto y contenido.*

1. El Libro del Edificio es el conjunto de documentos, cualquiera que sea su soporte, que recoge la información técnica y jurídica del edificio así como las incidencias que puedan afectarle.

2. Sin perjuicio de lo previsto en la legislación sobre ordenación de la edificación, el Libro del Edificio contendrá los siguientes documentos y/o especificaciones:

a) Identificación del edificio y plano de su emplazamiento.

b) Las fechas de la licencia de obras, del comienzo y finalización de la obra y de la licencia de primera ocupación o de la presentación de su solicitud, y copia de la misma si ya se hubiera obtenido y, en su caso, la calificación definitiva.

c) Datos identificativos de los agentes intervinientes en el proceso de edificación.

d) Los datos técnicos de la construcción.

e) El acta de recepción.

f) Información sobre la situación jurídica del edificio.

g) Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y de sus instalaciones.

h) Identificación de los seguros de daños materiales o de caución a que hace referencia el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. Los propietarios tienen la obligación de consignar en el Libro del Edificio las obras de reforma o rehabilitación que se realicen así como las tareas de mantenimiento, inspecciones técnicas y posibles incidencias.

4. Reglamentariamente se desarrollarán los aspectos relativos al contenido del Libro del Edificio.

Artículo 21. *Entrega y depósito.*

1. Los promotores deben entregar el Libro del Edificio al primer adquirente y, en posteriores transmisiones, el libro debe entregarse siempre al nuevo adquirente. En caso de una comunidad de propietarios, debe entregarse el libro a su presidente, dando conocimiento de su existencia al resto de propietarios, así como que lo tienen a su disposición.

2. En los términos previstos en la normativa que resulte de aplicación, el promotor deberá proceder al depósito de un ejemplar del Libro del Edificio, acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra, en que se acredite que ése es el Libro del edificio y que le ha sido entregado al promotor.

CAPÍTULO III

Inspección técnica de los edificios de viviendas

Artículo 22. *Responsabilidad en el uso y habitabilidad de la vivienda.*

1. Es responsabilidad de los titulares y usuarios de las viviendas mantenerlas en condiciones de uso y habitabilidad, y llevar a cabo las obras que fueren precisas para su mantenimiento o reposición.

2. A fin de verificar el cumplimiento de las condiciones previstas en el apartado anterior, deberán llevarse a cabo periódicamente inspecciones técnicas de los edificios de viviendas, en los términos previstos en la normativa urbanística, así como en la normativa que en desarrollo de la presente ley pudiera dictarse.

TÍTULO III

Protección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas

CAPÍTULO I

Publicidad e información

Artículo 23. *La publicidad de la vivienda.*

1. Toda publicidad destinada a promover la adquisición o arrendamiento de las viviendas debe ajustarse a los siguientes principios:

a) Claridad, exactitud y veracidad de la información relativa a las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones, así como a las condiciones jurídicas y económicas de adquisición o arrendamiento.
b) No omisión de datos esenciales, que pueda inducir a los destinatarios a error con repercusiones económicas.

2. La publicidad deberá contener, como mínimo, las siguientes referencias:

a) La identificación del promotor o propietario.
b) Emplazamiento del edificio.
c) La descripción de la vivienda con mención de superficie útil y construida y, en su caso, de los anejos vinculados o no a ésta.
d) Especificación de si las viviendas se encuentran terminadas, en fase de construcción o sólo proyectadas.
e) Precio de venta o de arrendamiento y, en su caso, las condiciones básicas de financiación.
f) Entidad que, en su caso, garantiza las cantidades entregadas a cuenta.
g) Cuando se trate de viviendas de protección pública deberá hacerse mención expresa de tal circunstancia.

Artículo 24. *La publicidad de los anejos.*

1. La publicidad relativa a viviendas con trasteros, plazas de garaje u otros espacios análogos que puedan prestar un servicio accesorio, indicará necesariamente si se trata o no de anejos jurídicamente vinculados, e incluirá información complementaria sobre sus características concretas.
2. En la publicidad deberá ofrecerse, en su caso, información separada y diferenciada sobre la vivienda y sobre la superficie útil de los anejos, su precio y ubicación.

Artículo 25. *Exigibilidad del contenido de la publicidad.*

Las características y condiciones de las viviendas, sus anejos, servicios e instalaciones comunes, ofrecidas en la publicidad para promover su venta o arrendamiento serán exigibles por el comprador o arrendatario, aun en el caso de que no se hiciera mención específica a alguna de ellas en el contrato.

Artículo 26. *Información.*

Los ciudadanos deberán recibir, por parte de todos los intervinientes en la edificación destinada a la venta o arrendamiento de las viviendas, una información veraz, objetiva y suficiente, de forma que no pueda inducir a error o confusión.

Artículo 27. *Información para la venta en primera transmisión.*

Los promotores deberán proporcionar en su oferta de venta a los adquirentes de viviendas en primera transmisión, la información básica sobre sus características, que necesariamente incluirá los siguientes aspectos:

a) Identificación del promotor y constructor: nombre o razón social, domicilio e inscripción en el registro mercantil o los registros públicos correspondientes.

b) Condiciones económicas de la transmisión: precio total, con indicación de las tasas y de los impuestos que la gravan y que legalmente le corresponden al comprador, y los demás gastos inherentes al contrato que le son imputables; pagos aplazados y sus intereses, así como las condiciones para su aplicación; garantías para el aseguramiento del cobro de las cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos con sujeción a la normativa aplicable.

c) Características esenciales de la vivienda: los materiales utilizados en la construcción, la orientación principal, el grado de aislamiento térmico y acústico, las medidas de ahorro energético, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario del que forma parte. Igualmente se acompañará plano de emplazamiento y plano acotado a escala de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza y la cuota de participación fijada en el título de propiedad, en su caso.

e) Información administrativa: en el caso de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o en construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras han finalizado, la fecha de la licencia de primera ocupación o de su solicitud si no se hubiera otorgado aún. Además, en el caso de viviendas de protección pública, la indicación de la fecha de la calificación provisional o definitiva, el precio máximo de venta fijado en aquélla así como los derechos y prerrogativas de la Administración y las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer previstos en la presente ley.

Artículo 28. *Información para la venta en segunda y posteriores transmisiones.*

La información de la oferta para la venta de viviendas en segunda o posteriores transmisiones deberá contener, al menos, los siguientes aspectos:

a) Identificación del vendedor y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la mediación entre el vendedor y el comprador de la vivienda.

b) Condiciones económicas de la transmisión: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación que, en su caso, pudieran establecerse.

c) Características esenciales de la vivienda: acreditación de la superficie útil y construida; la antigüedad del edificio, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, y el estado de ocupación de la vivienda.

d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.

e) En el caso de viviendas de protección pública, además de lo anterior, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.

Artículo 29. *Información para el arrendamiento.*

1. En los términos previstos en la legislación civil aplicable, los arrendadores deben proporcionar a los potenciales arrendatarios información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato.

2. En particular, los arrendadores deben proporcionar información relativa a la descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios, instalaciones y suministros con que cuente así como los servicios comunes que tenga el edificio.

3. En el caso de viviendas de protección pública deberá acompañarse información relativa a la calificación definitiva, en especial el precio máximo de renta.

CAPÍTULO II

Especial protección en la compraventa de viviendas

Artículo 30. *Reserva de viviendas.*

1. Para la reserva de vivienda, el vendedor deberá dar a conocer al comprador las características de la vivienda: su ubicación dentro del edificio, su superficie útil, el precio máximo de venta –haciendo referencia, si es el caso, a los anejos, con indicación expresa de si están vinculados o no– así como las fechas estimadas de inicio, finalización de obra y formalización del contrato de compraventa.

2. En el caso de viviendas de protección pública, la cantidad en concepto de reserva no podrá ser superior al 1% del precio máximo de venta vigente en el momento de la firma del contrato.

3. Las cantidades entregadas en concepto de reserva deberán ser garantizadas en los mismos términos que las cantidades anticipadas a cuenta del precio en las compraventas de viviendas, o, al menos, ser depositadas en una cuenta especial de titularidad del vendedor, independiente de cualquier otra clase de fondos; sin que pueda disponerse de ellas hasta la constitución de las garantías de las cantidades anticipadas a que se refiere el artículo 35 de la presente ley.

Artículo 31. *Entrega de materiales de construcción.*

El promotor de las viviendas estará obligado a entregar al adquirente de las mismas un porcentaje de aquellos materiales que, en caso de rotura o deterioro, puedan ser sustituidos por el propietario de la vivienda, en los términos previstos reglamentariamente.

CAPÍTULO III

Régimen de las cantidades anticipadas para la construcción de viviendas

Artículo 32. *Cantidades anticipadas.*

1. En los términos previstos en la legislación vigente, los promotores podrán recibir de los compradores cantidades anticipadas, en concepto de reserva o adquisición de la vivienda.

2. La entrega de cantidades anticipadas obligará al promotor a garantizar su devolución en el caso de que, por cualquier causa, la construcción no llegue a iniciarse o a concluirse en los plazos establecidos en el contrato.

3. Para poder percibir cantidades anticipadas para la construcción de viviendas de protección pública, el promotor deberá haber obtenido la calificación provisional.

En este caso, sólo se podrá percibir de los adquirentes hasta un máximo del 20% del precio total de la vivienda y de sus anejos, vinculados o no. No obstante, este porcentaje podrá ser mayor, sin que pueda superarse el 40%, cuando, a solicitud del adquiriente, lo autorice el órgano competente para dictar la calificación provisional de las viviendas.

4. Excepcionalmente, en las promociones de viviendas realizadas por cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas, podrán percibirse de los interesados además de lo recogido en el apartado anterior las cantidades precisas para la adquisición del suelo en el que se emplazarán las viviendas.

Artículo 33. *Constitución de las garantías de las cantidades anticipadas.*

1. Las cantidades entregadas como anticipo serán garantizadas mediante aval concedido por una entidad financiera o por seguro de caución. La garantía cubrirá el principal y los intereses legales desde la fecha de entrega de las cantidades hasta la fecha en que se haga efectiva la devolución.

2. Los promotores no podrán repercutir el coste de constitución de las garantías a los adquirentes de las viviendas.

3. Las cantidades anticipadas deberán ser ingresadas en una cuenta especial y sólo se podrá disponer de ellas para atender los gastos derivados de la construcción de las viviendas.

4. Las cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios -o cualquier otra entidad, cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas-, que perciban de los socios y comuneros cantidades anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas, las depositarán en cuenta especial de titularidad del vendedor, con separación de otra clase de fondos, y sólo podrán disponer de las mismas para atender los gastos derivados de la construcción de las viviendas.

Artículo 34. *Extinción y cancelación de las garantías de las cantidades anticipadas.*

Las garantías de las cantidades anticipadas sólo se extinguirán cuando, además de haberse obtenido la licencia de primera ocupación, se ponga la vivienda a disposición del adquirente.

CAPÍTULO IV

Arrendamiento de viviendas

Artículo 35. *Requisitos para el arrendamiento de viviendas.*

1. La formalización de los contratos de arrendamiento de viviendas en edificios cuya declaración de obra nueva terminada se produzca con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, requerirá la previa obtención de la licencia de primera ocupación.

2. En el caso de viviendas de protección pública será necesaria, además, la formalización y la obtención por escrito de la calificación definitiva.

Excepcionalmente, en los supuestos previstos reglamentariamente, podrá formalizarse el contrato de arrendamiento, sin que se haya dictado la calificación definitiva, cuando el órgano competente para dictar ésta autorice la ocupación anticipada de la vivienda, a solicitud del arrendador y siempre que se hubiera obtenido la licencia de primera ocupación.

Artículo 36. *Prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de viviendas.*

1. En la formalización de los contratos de arrendamiento de vivienda es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos.

2. Dicha fianza deberá depositarse en la forma y condiciones establecidas en el capítulo siguiente.

CAPÍTULO V

Depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro y servicios que afecten a fincas urbanas

Artículo 37. *Obligatoriedad del depósito.*

1. Los arrendadores y subarrendadores de viviendas, estén o no destinadas a uso de vivienda, y del resto de fincas urbanas sujetos a la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos, estarán obligados a depositar a disposición del órgano de la Administración de la Comunidad que se determine reglamentariamente, el importe de las fianzas reguladas en dicha legislación, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

2. En aquellos casos en que sea exigible la prestación de fianzas para la formalización de contratos que afecten a fincas urbanas en garantía del pago del precio del servicio prestado en virtud del contrato, las empresas de suministros y servicios estarán obligadas a depositar su importe a disposición del órgano de la Administración de la Comunidad que se determine reglamentariamente.

3. Los depósitos a los que se refieren los apartados anteriores no devengarán interés alguno.

4. Están exentos de la obligación señalada en este artículo las Administraciones Públicas y el resto de entidades del sector público.

Artículo 38. *Realización del depósito.*

1. El depósito del importe de las fianzas a que se refiere el artículo anterior se realizará, según se determine reglamentariamente, por alguno o algunos de los modos siguientes:

a) En régimen general, bien directamente en las oficinas correspondientes de la Caja General de Depósitos de la Comunidad de Castilla y León, o bien, en virtud del correspondiente convenio, en las Cámaras de la Propiedad Urbana u otras entidades análogas.

b) Mediante un régimen de concierto con arrendadores cuyas fianzas superen la cantidad que se determine, así como con las empresas de suministros y servicios.

2. Los arrendadores que se acojan al régimen de concierto y las empresas de suministros y servicios, a las que se aplicará en todo caso dicho régimen, deberán presentar durante el mes de enero de cada año declaración-liquidación que contenga un estado demostrativo de las fianzas constituidas, devueltas o aplicadas a las finalidades a que estén afectadas durante el año anterior. El saldo resultante determinará el depósito a realizar en función del porcentaje que sobre aquél se establezca reglamentariamente.

Artículo 39. *Comunicación al arrendatario.*

El arrendador comunicará por escrito al arrendatario la realización del depósito en el plazo de un mes a contar desde la formalización del contrato, y le entregará una copia del documento acreditativo del depósito.

Artículo 40. *Inspección.*

Los órganos competentes de la Administración de la Comunidad podrán desarrollar las tareas de inspección necesarias respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente capítulo. El personal al que se encomienden estas tareas tendrá la consideración de agente de la autoridad y las actas que levante gozarán de presunción de veracidad.

Artículo 41. *Naturaleza de los depósitos.*

A efectos de las prerrogativas establecidas en las disposiciones en materia de hacienda de la Comunidad de Castilla y León, las cantidades que deban depositarse de acuerdo con esta ley tienen la consideración de derechos de naturaleza pública de la Comunidad.

Artículo 42. *Devolución del depósito.*

Acreditada la extinción del contrato que dio lugar a la constitución del depósito, se devolverá la cantidad depositada, en los términos previstos reglamentariamente.

La devolución deberá producirse en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud por parte del obligado a depositarla; el incumplimiento de dicha obligación devengará el interés legal correspondiente desde la fecha del vencimiento del citado plazo hasta la fecha efectiva de devolución.

TÍTULO IV

Régimen de protección pública

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 43. *Conceptos.*

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León y cumplan los requisitos que se establecen en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo; con independencia de que se trate de viviendas de nueva construcción, en proceso de construcción o rehabilitación, o ya terminadas o rehabilitadas, o de que tuvieran previamente condición de viviendas libres, o de que obtengan o no financiación pública.

2. Tendrán la consideración de viviendas colaborativas protegidas las edificaciones habitables con servicios comunes que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León por destinarse al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección, particularmente jóvenes, o bien mediante cesión en precario cuando se trate de personas en riesgo de exclusión social, y cumplir las demás condiciones que se señalan en el artículo 48 de esta Ley.

Artículo 44. *Régimen de uso de las viviendas de protección pública.*

Las viviendas de protección pública podrán ser destinadas a venta, uso propio, arrendamiento -con o sin opción de compra- u otras formas de uso justificadas por razones sociales, conforme a su correspondiente régimen jurídico.

Artículo 45. *Clases de viviendas de protección pública.*

1. Las viviendas de protección pública, con independencia de quien las promueva, se calificarán en alguna de las siguientes clases:

a) Vivienda de protección pública general.
b) Vivienda joven.
c) Vivienda de precio limitado para familias.
d) Vivienda de protección pública en el medio rural.

2. Podrán calificarse como viviendas de protección pública general aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia.

3. Podrán calificarse como viviendas jóvenes aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 70 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean menores de 36 años; excepcionalmente, cuando resulte acreditado que no existe demanda de menores de 36 años, podrán ser destinatarios de las mismas quienes no ostenten dicha condición.

4. Podrán calificarse como viviendas de precio limitado para familias aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, en los términos del artículo 4.1 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, la superficie útil máxima será el resultado de sumar a 120 metros cuadrados, 15 metros cuadrados más 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; a tal efecto dichas familias podrán adquirir más de una vivienda de protección pública, siempre que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad registral.

5. Podrán calificarse como viviendas de protección pública en el medio rural aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados, y que estén situadas en las localidades o municipios cuya relación se aprobará mediante orden de la

consejería competente en materia de vivienda. Para estas viviendas se aplicarán las siguientes reglas:

a) En su construcción se fomentará la utilización de tipologías de edificación tradicional y de materiales procedentes de la zona, así como la aplicación de criterios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente y al paisaje.

b) Tendrán la consideración de anejos, que deberán estar vinculados a la vivienda, tanto en proyecto como registralmente, aquellos espacios en los que se desarrollen actividades propias del medio rural, tales como las vinculadas a la agricultura, la ganadería, la actividad forestal, la artesanía, la restauración, el alojamiento turístico, las actividades de ocio y tiempo libre, la elaboración de productos alimenticios con métodos tradicionales y otras análogas.

Artículo 46. *Otros elementos susceptibles de protección.*

1. Cuando la calificación provisional se refiera a una promoción completa de viviendas, la protección pública se extenderá a los garajes, trasteros y otros anejos, vinculados o no, cualquiera que sea su denominación.

Asimismo la protección se extenderá a los locales comerciales y edificaciones complementarias.

2. Cuando la calificación provisional no se refiera a una promoción completa, las viviendas de protección pública deberán tener obligatoriamente como anejos vinculados, al menos, una plaza de garaje y un trastero, si existen en la promoción, quedando sometidos éstos al régimen de protección pública establecido en la calificación.

3. **(Derogado)**

4. En todo caso, la adquisición de una vivienda de protección pública no podrá condicionarse a la compra de plazas de garaje no vinculadas a la vivienda.

Artículo 47. *Vivienda de protección pública en el medio rural.*

(Derogado)

Artículo 48. *Viviendas colaborativas protegidas.*

Las viviendas colaborativas protegidas se regirán por las reglas establecidas en los capítulos I y II de este título para las viviendas de protección pública y en la legislación urbanística, con las especialidades señaladas en el artículo 43 y además las siguientes:

a) Su superficie útil no será inferior a 15 ni superior a 65 metros cuadrados.

b) A partir de su calificación, quedarán sometidas con carácter permanente al régimen legal de protección, quedando prohibida su descalificación.

c) Podrán ser construidas sobre suelos dotacionales de equipamiento de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos.

d) No serán tenidas en cuenta a efectos de los límites de densidad y edificabilidad establecidos en la normativa urbanística ni a efectos de la gestión urbanística, ni generarán la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas.

e) Cuando el titular del suelo sea una administración pública o una entidad del sector público, su construcción y gestión podrá realizarse directamente o a través de lo previsto en la legislación patrimonial y de contratos del sector público.

Artículo 49. *El valor del suelo en la promoción de viviendas de protección pública.*

1. En las transmisiones de suelo destinado a la promoción de vivienda de protección pública, su valor se determinará teniendo en cuenta el valor de los terrenos y el presupuesto de las obras de urbanización.

Dicho valor no podrá exceder del 25% del precio máximo de venta de las viviendas de protección pública y anejos, más el precio de venta de mercado de las edificaciones complementarias que no estén sometidas a precio máximo de venta y, en su caso, el valor de repercusión de las obras de urbanización.

2. Reglamentariamente se podrá modular el porcentaje señalado anteriormente en función de la clase de vivienda de protección pública, respetando el máximo previsto.

3. Lo previsto en este artículo será a los solos efectos de la enajenación de suelo que la normativa urbanística establezca como obligatoria para la construcción de viviendas de protección pública.

Artículo 50. *Duración del régimen legal de protección.*

1. La duración del régimen legal de protección de las viviendas de protección pública, contada desde la fecha de otorgamiento de la licencia de primera ocupación, será de 15 años.

2. Las viviendas de protección pública de promoción privada podrán ser descalificadas, previa solicitud del interesado, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que hayan transcurrido 10 años desde la fecha de otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

b) Que el suelo sobre el que se sustente la promoción no haya sido cedido ni enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.

c) Que, en caso de haberse obtenido ayudas, las mismas sean previamente reintegradas conforme a la normativa aplicable, y se cancele el préstamo hipotecario obtenido con financiación pública, o se modifiquen sus condiciones adaptándolo a las nuevas circunstancias.

Artículo 51. *Precio.*

1. 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.

2. 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.

3. Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se establecerán:

a) 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.

b) Las superficies útiles máximas computables de los anejos, a efectos de su precio.

Artículo 52. *Calidad.*

Las viviendas de protección pública deberán cumplir las normas de calidad, diseño, superficie y demás condiciones que se establecen en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 53. *Procedimiento de calificación.*

1. La calificación es el acto administrativo en virtud del cual las viviendas quedan sometidas al régimen legal de protección pública previsto en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo, y se expide a los únicos efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de viviendas de protección pública.

2. Los efectos de la calificación están sujetos a una condición resolutoria que operará en caso de que no sea otorgada la licencia de primera ocupación.

3. La solicitud de calificación deberá presentarse por el promotor de las viviendas, adjuntando la siguiente documentación y la que, en su caso, se determine reglamentariamente:

a) Cuando se trate de viviendas de nueva construcción, o que estén en proceso de construcción o rehabilitación:

– Certificado registral de titularidad de los terrenos y libertad de cargas y gravámenes; cuando el solicitante no sea titular de los terrenos, deberá aportar documento suficiente en derecho que acredite la facultad para construir sobre los mismos.

– Proyecto de ejecución redactado por técnico competente junto con certificado expedido por el mismo técnico de que el proyecto se sujeta a la normativa aplicable.

– Licencia urbanística municipal.

b) Cuando se trate de viviendas ya terminadas o rehabilitadas, además de la documentación citada en la letra anterior deberá aportarse:

– Certificado final de obra.

– Licencia de primera ocupación.

4. La solicitud de calificación podrá referirse a la totalidad del edificio o solo a parte de las viviendas incluidas en el mismo, y abarcar diferentes clases de viviendas de protección pública; en las edificaciones donde se promuevan diferentes clases de viviendas, o viviendas de protección pública junto con otras que no tuvieran dicha condición, el proyecto que acompañe a la solicitud identificará de forma clara y precisa las viviendas de protección pública.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución de calificación será de tres meses desde que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la calificación podrá entenderse desestimada por silencio administrativo. En las resoluciones emitidas fuera de plazo no se podrá consignar un precio máximo de venta o de referencia para el alquiler superior al que hubiera correspondido de haberse dictado la resolución en plazo.

6. Podrá autorizarse el cambio de titularidad sobre todas o algunas de las viviendas incluidas en la calificación, manteniéndose inalterable el resto de condiciones, previa solicitud conjunta de los interesados. Si sobre la vivienda existiera un préstamo hipotecario con financiación pública, deberá acreditarse la conformidad de la entidad financiera como requisito previo a la autorización.

7. El órgano competente para otorgar la calificación, previa solicitud del interesado, podrá modificar aquella a efectos de autorizar cambios de proyecto o del cuadro de vinculaciones, o bien la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas que alteren su configuración y demás elementos a los que se extienda la calificación, si se ajustan a lo establecido en la normativa técnica de edificación aplicable, y previa obtención de las autorizaciones e informes preceptivos.

8. La renuncia a la calificación otorgada impedirá que posteriormente se pueda solicitar de nuevo para las mismas viviendas. No se admitirá la renuncia cuando el suelo sobre el que se sustente la promoción haya sido cedido o enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.

9. El plazo para solicitar la licencia de primera ocupación será de 48 meses a contar desde la fecha de concesión de la calificación.

10. A efectos de lo dispuesto en el apartado 2, los informes previos al otorgamiento de la licencia de primera ocupación citados en el apartado 1.b) del artículo 99 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, harán referencia al cumplimiento de los extremos y condiciones incluidos en la calificación de las viviendas de protección pública.

11. Copia de la licencia de primera ocupación será remitida por el Ayuntamiento al órgano que dictó la calificación.

Artículo 54. *Garantías de los adquirentes de viviendas de protección pública.*

Cuando por causa imputable al promotor la calificación sea denegada u opere la condición resolutoria por no haber sido otorgada la licencia de primera ocupación, los adquirentes de las viviendas podrán:

a) Resolver el contrato de compraventa en los términos previstos en la legislación civil y, en su caso, ejecutar las garantías de las cantidades anticipadas a que se refiere el artículo 33 de esta Ley.

b) Solicitar al órgano competente para el otorgamiento de la calificación la rehabilitación del expediente a su favor; en tal caso se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª Los adquirentes deberán comprometerse a terminar las obras y a subsanar las deficiencias que impidieron que la calificación o la licencia de primera ocupación fueran otorgadas, en el plazo y con el presupuesto que se determine por un técnico competente.

2.ª La rehabilitación del expediente implica la subrogación de los compradores en el préstamo del promotor, previo acuerdo con la entidad financiera.

3.ª Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras y trabajos necesarios para obtener la calificación o la licencia de primera ocupación.

Artículo 55. *Destino y ocupación de las viviendas de protección pública.*

Las viviendas de protección pública se destinarán exclusivamente a residencia habitual y permanente de sus adquirentes o arrendatarios y, en su caso, de los miembros de su unidad familiar, debiendo ser ocupadas en el plazo de 3 meses desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa.

Artículo 56. *Arbitraje.*

La Administración de la Comunidad de la Castilla y León impulsará la inclusión de cláusulas en los contratos de compraventa de viviendas de protección pública, así como en los de arrendamientos, que permitan la resolución de las controversias que pudieran originarse en el cumplimiento de tales contratos mediante el arbitraje, de conformidad con la normativa sectorial aplicable.

Artículo 57. *Adquisición de derechos relacionados con las viviendas de protección pública.*

En ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo derechos relacionados con las viviendas de protección pública en contra de lo dispuesto en la presente ley y sus disposiciones de desarrollo.

CAPÍTULO II

Promoción

Artículo 58. *Promoción de las viviendas de protección pública.*

1. Las viviendas de protección pública podrán ser de promoción pública o promoción privada.

2. Tendrán la consideración de promoción pública las viviendas que sean promovidas por una administración pública o por entidades del sector público. Estas viviendas se destinarán a personas cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 5 veces el IPREM y cumplan los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública señalados en el artículo 63 de esta Ley.

3. Tendrán la consideración de promoción privada las viviendas promovidas por una persona física o jurídica distinta de las señaladas en el apartado anterior.

4. Las viviendas de protección pública, con independencia de que tengan la consideración de promoción pública o privada, podrán calificarse en cualquiera de los regímenes de protección o clases de viviendas de protección pública previstas en la normativa autonómica.

Artículo 59. *Autopromotor.*

Tendrá la consideración de autopromotor la persona física, individualmente considerada, que decida, impulse, programe y financie, con medios propios o ajenos la construcción, reforma o rehabilitación, directa o indirectamente, de una vivienda de protección pública, destinada a satisfacer su necesidad de vivienda.

Artículo 60. *Promotores para uso propio.*

1. Tendrán la consideración de promotores para uso propio, las personas físicas, agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas, que decidan, impulsen, programen y financien, con medios propios o ajenos, la construcción de viviendas de protección pública destinadas a satisfacer la necesidad de vivienda de sus socios o partícipes.

2. **(Derogado)**

3. Para el otorgamiento de la calificación de las viviendas de protección pública promovidas por las entidades a las que se refiere este artículo será necesario que presenten, junto con la solicitud, una relación de al menos el 80 por ciento de los socios o partícipes beneficiarios de las viviendas, completada con los documentos que acrediten que todos ellos cumplen los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública establecidos en el artículo 63 de esta Ley.

No obstante, cuando algún socio o partícipe beneficiario incumpliera dichos requisitos por ser titular de otra vivienda o de otros bienes inmuebles, deberá aportar compromiso de venta de dicha vivienda o de dichos bienes, sin que pueda visarse el contrato de adjudicación de la nueva vivienda de protección pública hasta que se acredite la formalización de la citada venta.

4. No será obstáculo para que las promociones de viviendas de protección pública a las que se refiere este artículo obtengan licencia de primera ocupación el hecho de que no estén adjudicadas todas las viviendas de la promoción.

Artículo 61. *Medidas de fomento para la promoción.*

1. Las Administraciones Públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de protección pública a las que se refiere la presente ley mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones.

2. El importe y requisitos de concesión de las ayudas económicas se establecerán en la correspondiente normativa reguladora, pudiendo ser, entre otras, las siguientes:

a) Préstamos cualificados o convenidos, con garantía hipotecaria o personal, concedidos por entidades de crédito dentro de los convenios suscritos a tal efecto.

b) Subvenciones.

c) Subsidios de préstamos cualificados o convenidos.

d) Cualquier otra que se establezca en la normativa reguladora.

3. Cuando se hubieran agotado los fondos previstos en los convenios con entidades de crédito a que se refiere el apartado anterior, o cuando dichos convenios hubieran finalizado su vigencia y no se hubiera prorrogado la misma, o en su caso firmado nuevos convenios, podrá otorgarse la calificación sin reconocimiento de financiación.

CAPÍTULO III

Acceso

Artículo 62. *Titulares de las viviendas de protección pública.*

Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, podrán ser titulares de viviendas de protección pública.

Artículo 63. *Destinatarios de las viviendas de protección pública.*

1. Los destinatarios o usuarios que adquieran o arrienden una vivienda de protección pública serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

a) Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de adquisición en primera transmisión, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, incluidas situaciones de proindiviso o aquellas otras en el que el puesto de trabajo se localice a más de 50 kilómetros de la vivienda. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género o del terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de compraventa o alquiler de la vivienda nueva; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado.

2. Los requisitos señalados en el apartado anterior deberán cumplirse por los destinatarios de la vivienda en la fecha en la que se solicite el visado del contrato de compraventa o arrendamiento, excepto los autopromotores, que deberán cumplirlas en el momento de solicitar la declaración de actuación protegida o la calificación. Cuando se aplique el procedimiento de selección previsto en la normativa reguladora, el requisito de edad deberá cumplirse en el momento en el que se dicte la resolución por la que se convoque el proceso de selección.

3. Los requisitos establecidos en el apartado primero de este artículo no serán exigibles en las adquisiciones mortis causa de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55 de esta ley. Tampoco serán exigibles en el ámbito de las actuaciones de regeneración y renovación urbana, en lo relativo a las personas con residencia principal acreditada en el ámbito.

4. Las personas jurídicas públicas y las privadas sin ánimo de lucro podrán ser destinatarias de una vivienda de protección pública en los siguientes casos:

a) Cuando en la vivienda se vayan a desarrollar actividades de interés público o social previstas en su objeto social.

b) Cuando la vivienda se destine a realojar personas incluidas en alguno de los colectivos de especial protección.

Artículo 64. *El Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León.*

1. El Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León constituye uno de los instrumentos para contribuir a garantizar a los ciudadanos los principios de igualdad, concurrencia y publicidad en el acceso a una vivienda de protección pública, a fin de eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones de dichas viviendas.

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen de la inscripción y del funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León.

Artículo 64 bis. *Procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios.*

1. A fin de hacer efectivo el principio de igualdad en el acceso a la vivienda, quienes deseen acceder a una vivienda de protección pública deberán participar en un procedimiento de selección con sujeción a los principios de concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, en los siguientes casos:

a) Viviendas de protección pública de promoción pública en arrendamiento.

b) Viviendas de protección pública de promoción pública en primera transmisión.

c) Viviendas de protección pública de promoción privada en primera transmisión, cuando el suelo que sustente la promoción haya sido cedido o enajenado por una administración pública.

2. Con carácter general, el procedimiento para seleccionar a los adquirentes o arrendatarios será el sorteo entre las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.

3. Cuando concurran circunstancias relacionadas con la necesidad de vivienda de personas incluidas en los colectivos de especial protección, las viviendas citadas en el apartado 1 podrán ser adjudicadas mediante declaración de actuación singular por la consejería competente en materia de vivienda.

4. Las viviendas citadas en el apartado 1 que no hayan podido ser adjudicadas en su convocatoria podrán ser vendidas o arrendadas por su promotor a cualquier persona que cumpla los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.

Artículo 65. *Formas de transmisión de las viviendas de protección pública.*

1. Las viviendas de protección pública podrán ser objeto de transmisión, arrendamiento, o cualesquiera otros negocios jurídicos que permitan su ocupación o uso.

2. Las viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento podrán ser transmitidas, por promociones completas y sin sujeción a los precios máximos de venta, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, o a fondos de inversión inmobiliaria, previa autorización administrativa. El adquirente se subrogará en las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas previstas en la calificación de las viviendas.

3. Los titulares de viviendas de protección pública con destino a arrendamiento podrán enajenarlas en los términos y condiciones previstos reglamentariamente, teniendo preferencia para su adquisición los inquilinos que hayan permanecido al menos cinco años en alquiler en el momento de la venta o del ejercicio de la opción de compra.

Artículo 66. *Cláusulas obligatorias en los contratos de compraventa y arrendamiento sobre las viviendas de protección pública.*

1. Los contratos de compraventa y arrendamiento de las viviendas de protección pública deberán formalizarse por escrito.

2. Además de cuanto deban contener de conformidad con la legislación civil o sectorial aplicable, habrán de constar en ellos, al menos, los siguientes extremos:

a) La calificación de la vivienda como de protección pública, en la modalidad que corresponda, con expresa constancia de las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer y los derechos y prerrogativas de las Administraciones Públicas sobre tales viviendas, conforme a lo dispuesto en la presente ley.

b) La identificación de los anejos que, vinculados o no a la vivienda, son objeto de transmisión o arrendamiento.

c) La indicación de que el adquirente o arrendatario cumple los requisitos de acceso a la vivienda.

d) El precio de venta o arrendamiento.

3. Reglamentariamente se podrán establecer aquellas otras menciones o cláusulas que deban contener dichos contratos de compraventa o arrendamiento.

Artículo 67. *El visado de las transmisiones y arrendamientos.*

1. Mientras dure el régimen legal de protección y su precio de venta o renta esté limitado, las transmisiones de viviendas de protección pública y sus contratos de arrendamiento, así como los de sus anejos, vinculados o no, deberán presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días desde su formalización. Los obligados a presentar la solicitud de visado son, en la primera transmisión, el promotor, en la segunda y posteriores, el adquirente, y en caso de arrendamiento, el arrendador.

2. Además del documento en el que se formalice la transmisión o el arrendamiento, deberá presentarse la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, que será determinada por orden de la consejería competente en materia de vivienda.

3. El visado consiste en una resolución por la que se declara acreditado el cumplimiento de los requisitos objetivos y subjetivos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda de protección pública y sus anejos vinculados, y la inclusión de las cláusulas obligatorias. No obstante, en los siguientes casos el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión:

a) Cuando el adquirente de la vivienda ya sea titular de parte de la misma.
b) En caso de transmisiones de anejos no vinculados a una vivienda de protección pública.
c) En el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública a personas jurídicas públicas o privadas.

4. El plazo para resolver y notificar la resolución será de un mes desde que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para resolver; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución podrá entenderse estimada la solicitud por silencio administrativo.
5. En caso de arrendamiento, la resolución se notificará al arrendador y al arrendatario.

Artículo 68. *Plazo de entrega y puesta a disposición.*

1. Los promotores deberán otorgar la escritura pública de compraventa y entregar las viviendas a sus adquirentes en el plazo de tres meses a contar desde la notificación de la licencia de primera ocupación, o desde la fecha de visado del contrato de compraventa si éste fuera posterior.
2. Los promotores o titulares de las viviendas con destino a arrendamiento deberán poner las mismas a disposición de los arrendatarios en el plazo máximo de tres meses desde la fecha del contrato de arrendamiento, salvo que en el contrato se establezca uno inferior.
3. Excepcionalmente y previa autorización de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, podrán prorrogarse los plazos previstos en los números anteriores cuando concurran circunstancias ajenas al promotor o titular de las viviendas que impidan su cumplimiento.

Artículo 69. *Cambios de uso.*

1. Quienes adquieran una vivienda de protección pública destinada a venta podrán solicitar su cambio de uso para destinarla a arrendamiento, cuando no puedan ocupar la vivienda por alguna de las siguientes causas:

a) Falta de adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar o de la unidad de convivencia, o bien a las necesidades de las personas mayores de 65 años y de las personas con movilidad reducida.
b) Cambio de residencia a una provincia diferente por motivos laborales.
c) Tener la condición de víctimas de violencia de género o de terrorismo.
d) Otras causas justificadas que se determinen reglamentariamente.

2. Si no hubiera transcurrido el plazo establecido en el artículo 71, será necesaria la previa cancelación o novación del préstamo hipotecario con financiación pública y devolución de las ayudas que hubiera podido recibir más los intereses legales desde su percepción.
3. Quienes sean propietarios de una vivienda de protección pública destinada al arrendamiento podrán solicitar, en cualquier momento, su cambio de uso para proceder a su venta, previamente a la cual deberán cancelar o novar el préstamo hipotecario con financiación pública y devolver las ayudas que hubiera podido recibir más los intereses legales desde su percepción.
4. La autorización del cambio de uso no implica alteración o modificación de la duración del régimen legal de protección.
5. Será competente para autorizar los cambios de uso de las viviendas de protección pública el órgano que lo sea para la calificación de la vivienda.

Artículo 70. *Medidas de fomento para adquirentes y arrendatarios.*

1. Las Administraciones Públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán las actuaciones protegibles a las que se refiere la presente ley mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales y de cualquier otra naturaleza que incentiven tales actuaciones.

2. El importe y requisitos de concesión de las ayudas económicas se establecerán en las correspondientes convocatorias o planes de vivienda, pudiendo ser, entre otras, las siguientes:

a) Préstamos cualificados o convenidos, con garantía hipotecaria o personal, concedidos por entidades de crédito dentro de los convenios suscritos a tal efecto.

b) Subvenciones.

c) Subsidios de préstamos cualificados o convenidos.

d) Avales para el pago de la entrada de una vivienda o las cuotas de amortización del préstamo hipotecario.

e) Cualquier otra que se establezca en los planes de vivienda.

CAPÍTULO IV

Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer

Artículo 71. *Prohibiciones y limitaciones en general.*

1. Los adquirentes de viviendas de protección pública y los promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir inter vivos las viviendas ni ceder su uso por ningún título durante un plazo de 5 años, contados, en caso de adquisición, desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa, y en caso de promotores para uso propio, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

2. La limitación establecida en el apartado anterior podrá dejarse sin efecto en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 69 de esta Ley, mediante autorización administrativa.

3. Las viviendas de protección pública quedarán gravadas con una afección de naturaleza real, en garantía de la devolución de las ayudas y subvenciones recibidas, cuando tenga lugar su transmisión dentro del plazo de vigencia de las limitaciones a que se refiere este artículo.

Artículo 72. *Prohibiciones y limitaciones en las viviendas de promoción pública.*

1. Para las viviendas de protección pública de promoción pública el plazo citado en el artículo anterior será de 10 años a contar desde la fecha del contrato de compraventa.

2. Las viviendas de protección pública de promoción pública podrán ser objeto de cesión a otras administraciones públicas o a entidades dependientes de las mismas, a fin de arrendarlas a personas incluidas en los colectivos de especial protección, previa autorización del órgano competente en materia de vivienda de la administración promotora.

3. En el caso de viviendas promovidas por la Administración General de la Comunidad, el adquirente en segunda o posterior transmisión sólo podrá acceder a ellas si reúne los requisitos y condiciones que, en la fecha de la compraventa y según la clase de vivienda, le sean exigibles conforme a lo dispuesto en esta ley. A tal efecto se requerirá:

a) La previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

b) Que el adquirente autorizado se subrogue, en su caso, en las cantidades que estén pendientes de pago a la administración.

4. La limitación establecida en el apartado primero podrá dejarse sin efecto en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 69 de esta Ley, mediante autorización administrativa.

CAPÍTULO V

Mantenimiento y restauración de la legalidad

Artículo 73. *Derechos y prerrogativas de las Administraciones Públicas.*

1. La calificación de una vivienda y de sus anejos vinculados como de protección pública supone, mientras dure el régimen legal de protección aplicable a cada vivienda, su sujeción a los derechos de adquisición preferente y retracto establecidos en la presente ley a favor de la Administración de la Comunidad de Castilla y León o del Ayuntamiento respectivo, cuando se trate de viviendas construidas sobre patrimonios municipales de suelo, o de entidades públicas designadas por aquéllas.

2. Igualmente se reconoce a las Administraciones Públicas la potestad de desahucio administrativo contra las personas que ocupen una vivienda de protección pública de titularidad pública en los términos y condiciones establecidos en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.

3. Las Administraciones Públicas podrán imponer multas coercitivas en los términos y condiciones establecidos en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 74. *Derecho de adquisición preferente.*

1. La Administración de la Comunidad de Castilla y León ostenta un derecho de adquisición preferente en la segunda y posterior transmisión de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, excepto en los casos en los que la transmisión tenga lugar entre cónyuges, entre miembros de una pareja inscrita en el Registro de Uniones de Hecho de Castilla y León o entre parientes hasta el segundo grado por consanguinidad, cuando se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de quien ya fuese cotitular de ésta, en las transmisiones mortis causa, así como en los casos de subasta o adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.

2. El derecho de adquisición preferente deberá ejercitarse por la Administración en el plazo de dos meses a partir del día siguiente en el que se comunique a la Administración pública correspondiente la decisión de transmitir la vivienda; dicha comunicación deberá incluir, al menos, la identificación de la vivienda, nombre y domicilio del que pretende adquirir la misma así como el precio y resto de condiciones de la transmisión.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado al transmitente el ejercicio de tal derecho se considera que la Administración renuncia a éste.

3. Si en el plazo de seis meses no se formalizara en documento público la transmisión, quedará sin efecto la renuncia de la Administración al ejercicio del derecho de adquisición preferente. Dicho plazo se contará a partir del día siguiente a aquel en el que se notifique la renuncia del ejercicio del derecho de adquisición preferente o, en su caso, desde que se hayan producido los efectos del silencio administrativo.

4. El derecho de adquisición preferente regulado en este artículo podrá ser ejercido por las entidades locales, o entidades de ellas dependientes, cuando la vivienda que se pretenda enajenar proceda de sus patrimonios públicos de suelo. También podrá ejercitarse tal derecho a favor de una persona o unidad familiar que cumpla los requisitos para acceder a ella.

Artículo 75. *Derecho de retracto.*

1. La Administración de la Comunidad de Castilla y León, o el Ayuntamiento respectivo cuando se trate de viviendas construidas sobre patrimonios municipales de suelo, ostentan, mientras dure el régimen legal de protección, el derecho de retracto legal sobre las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, y se puede ejercitar conforme a lo dispuesto en la presente ley y su normativa de desarrollo.

2. En el plazo de un mes desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, deberá presentarse en la Administración pública correspondiente una copia simple de la misma.

3. El derecho de retracto podrá ejercerse por la Administración en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la copia a la que se refiere el apartado anterior en los siguientes casos:

a) Cuando no se hubiera realizado la comunicación prevista en el artículo anterior o en ésta se hubieran omitido cualquiera de los extremos señalados en dicho precepto.

b) Cuando se formalice la transmisión de la vivienda y no hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

c) Cuando la transmisión se haya realizado en condiciones diferentes a las incluidas en la comunicación de la decisión de vender.

4. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se hubiera notificado al adquirente la resolución por la que se ejercita el retracto, se considera que la Administración renuncia a su ejercicio.

5. El derecho de retracto regulado en este artículo podrá ser cedido por la Consejería competente en materia de vivienda a otras administraciones públicas territoriales así como a empresas y fundaciones públicas.

Artículo 76. *Competencia para el ejercicio del derecho de adquisición preferente y de retracto.*

En la Administración de la Comunidad de Castilla y León, corresponde al titular de la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio del derecho de adquisición preferente y de retracto previsto en los artículos anteriores, sin perjuicio de la desconcentración o delegación que pudiera realizarse.

Artículo 77. *El desahucio administrativo.*

Procederá el desahucio administrativo contra adjudicatarios u ocupantes de las viviendas de titularidad pública, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, por las siguientes causas:

a) La falta de pago de las cantidades pactadas en el contrato de compraventa o arrendamiento, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.

b) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente u ocupar la misma por personas ajenas a la unidad familiar sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

c) La cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.

d) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.

e) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello.

Artículo 78. *El procedimiento de desahucio administrativo.*

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, con las especialidades previstas en este artículo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del artículo anterior, se requerirá a la persona obligada al pago para que abone en el plazo de quince días los importes vencidos y exigibles, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio.

Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio, que se notificará al interesado concediéndole un plazo de diez días para que haga efectivo el pago con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar las llaves de la vivienda, y de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

Si en un período de cinco años se hubieren dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra una misma persona, en la tercera resolución que se dicte no se permitirá la enervación del desahucio mediante el pago de la deuda contraída, debiendo ejecutarse el desahucio en todo caso.

3. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra b) del artículo anterior, la resolución por la que se imponga la sanción podrá declarar, además, el desahucio administrativo.

Si se declarara el desahucio se concederá un plazo de quince días al interesado para que entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole de que si así no lo hiciere se procederá a su lanzamiento, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

4. Cuando el desahucio se fundamente en las causas previstas en las letras c), d), e) y f) del artículo anterior, se notificará al interesado la existencia de dicha circunstancia con indicación de que en el plazo de quince días, formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que el ocupante entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole de que, en caso contrario, se procederá a su lanzamiento, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubiere en ella.

5. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

6. En la Administración de la Comunidad de Castilla y León será competente para dictar las resoluciones que declaren el desahucio el titular de la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de la desconcentración o delegación que pudiera hacerse.

Artículo 79. *Multas coercitivas.*

1. Sin perjuicio de las posibles sanciones, se podrán imponer multas coercitivas, hasta un máximo de tres, para asegurar la eficacia de los actos administrativos frente al incumplimiento de las obligaciones previstas en la presente ley, cuando se trate de actos personalísimos en los que no quepa la compulsión directa sobre la persona del obligado, o actos cuya ejecución pueda el obligado encargar a otra persona.

2. El importe de las multas coercitivas será el del mínimo que la presente ley establece para cada una de las infracciones en función de su calificación como leve, grave o muy grave, incrementándose en un 50% para la segunda multa coercitiva y en un 100% para la tercera.

3. Será competente para la imposición de multas coercitivas el titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia donde se haya cometido la infracción en el caso de que ésta sea calificada como leve o grave y el titular de la Consejería competente en materia de vivienda cuando la infracción sea calificada como muy grave.

CAPÍTULO VI

Otras actuaciones protegidas

Artículo 80. *Calificación o declaración de actuación protegida.*

Se entiende por calificación o declaración de actuación protegida el acto administrativo por el que el órgano competente califica o declara protegida alguna de las actuaciones previstas en el artículo siguiente, sometiéndose, en su caso, al régimen de protección establecido en la presente ley y a las disposiciones que en su desarrollo pudieran dictarse.

Artículo 81. *Actuaciones protegidas.*

Tendrán la consideración de actuaciones protegidas las siguientes:

a) La generación, adquisición, promoción y urbanización de suelo con destino a la construcción de viviendas de protección pública en cualquiera de sus clases.

b) La adquisición de viviendas usadas.

c) La rehabilitación de edificios para destinarlos a vivienda de protección pública.

d) La rehabilitación de edificios y viviendas.

e) Las actuaciones de regeneración y renovación urbana.

f) El arrendamiento de viviendas y, especialmente, el de viviendas que hayan estado vacías y desocupadas en el año inmediatamente anterior al de formalización de la declaración de actuación protegida.

g) Las ayudas a colectivos de especial protección para el acceso a la vivienda.

h) Cualquiera otra actuación que se establezca reglamentariamente.

Artículo 82. *Contenido de la calificación o declaración de actuación protegida.*

El contenido de la calificación o declaración de actuación protegida recogidas en el artículo anterior se establecerá reglamentariamente, sin perjuicio de lo dispuesto en esta ley para la calificación provisional y definitiva de las viviendas de protección pública.

TÍTULO V

Fomento del alquiler

Artículo 83. *Programa de fomento del alquiler.*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, llevará a cabo, directa o indirectamente, políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta en el mercado del alquiler de viviendas vacías y desocupadas.

Artículo 84. *Actuaciones del programa de fomento del alquiler.*

El programa de fomento del alquiler podrá comprender, entre otras, las siguientes actuaciones:

a) Intermediación en el arrendamiento de vivienda entre su propietario y el futuro arrendatario.

b) Puesta de la vivienda, por parte de su propietario, a disposición directamente de la Consejería competente en materia de vivienda, de organismos autónomos y entes públicos de derecho privado que integran la Administración Institucional de la Comunidad de Castilla y León, de fundaciones públicas, o de sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas.

Artículo 85. *Incentivos del programa de fomento del alquiler.*

1. Los propietarios de viviendas que las incluyan en el programa del fomento de alquiler podrán obtener, entre otros, los siguientes incentivos:

a) Contratación de un seguro que garantice los eventuales impagos de la renta por parte del arrendatario.

b) Contratación de un seguro que garantice los posibles desperfectos en la vivienda una vez finalizado el arrendamiento o, en su caso, la cesión.

c) Información, asesoramiento y apoyo a la tramitación para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación en la vivienda para posteriormente destinarla al arrendamiento, así como respecto de cualesquiera ayudas que pudieran corresponder por destinar la vivienda al arrendamiento.

d) Información y asesoramiento para la celebración del contrato de arrendamiento.

2. Los arrendatarios de las viviendas incluidas en el programa del fomento de alquiler podrán obtener, entre otros, los siguientes incentivos:

a) Garantía de que la vivienda se encuentra en perfectas condiciones de uso y habitabilidad y dispone de todos los servicios necesarios.

b) Fijación de un precio máximo de arrendamiento que, en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento, no podrá ser superior al precio legal de referencia de una vivienda de protección pública en la misma localidad.

c) Establecimiento de un máximo de ingresos que la unidad familiar del arrendatario destine al pago del precio del arrendamiento.

d) Contratación de un seguro multirriesgo del hogar.

e) Información y asesoramiento para la celebración del contrato de arrendamiento.

f) Información, asesoramiento y apoyo a la tramitación de cualquier ayuda que pudiera corresponderle.

3. Reglamentariamente se establecerán las condiciones y alcance de los incentivos establecidos en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 86. *Requisitos para acceder al programa de fomento del alquiler.*

Reglamentariamente se determinarán tanto los requisitos objetivos que deben cumplir las viviendas, como los requisitos subjetivos que deben cumplir los propietarios de las viviendas y los futuros arrendatarios de las mismas, incluyéndose en todo caso, la obligatoriedad de estar inscritos en los correspondientes registros.

TÍTULO VI

Colaboración público-privada

Artículo 87. *Colaboración entre Administraciones Públicas.*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con otras Administraciones Públicas, especialmente con las entidades locales de Castilla y León, mediante la celebración de convenios en los que se establecerán el contenido, alcance, procedimientos y características de la mutua colaboración para la programación, planificación, impulso, ejecución, seguimiento y control de la política de vivienda en Castilla y León.

Artículo 88. *Colaboración con Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles.*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con el Colegio Notarial de Castilla y León o con el Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Castilla y León, mediante la celebración de convenios, sin perjuicio de los ya celebrados, en los que se establecerán el contenido, alcance, procedimientos y características de la colaboración.

Artículo 89. *Colaboración con Colegios Profesionales.*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con los Colegios Profesionales directamente relacionados en materia de vivienda, mediante la celebración de convenios en los que se establecerán el contenido, alcance, procedimientos y características de la colaboración.

Artículo 90. *Colaboración con el Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León.*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con el Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León, mediante la celebración de convenios en los que se establecerán el contenido, alcance, procedimientos y características de la colaboración, de acuerdo con los fines y funciones previstos en la Ley 5/2006, de 16 de junio de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León y su Consejo General.

Artículo 91. *Colaboración con entidades financieras.*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con entidades financieras mediante la celebración del oportuno convenio en el que se establecerá el contenido, alcance, procedimientos y características para que las mismas puedan ser consideradas entidades colaboradoras con sujeción a las disposiciones previstas en la Ley 5/2008, de 25 de septiembre, de Subvenciones de la Comunidad de Castilla y León y demás normativa básica de aplicación en materia de subvenciones.

Artículo 92. *Colaboración con otros agentes relacionados con la materia de vivienda.*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León podrá establecer cauces de cooperación y colaboración con otros agentes relacionados con la materia de vivienda, no contemplados en los artículos anteriores, mediante la celebración del oportuno convenio en

el que se establecerá el contenido, alcance, procedimientos y características de la colaboración.

TÍTULO VII

Órganos colegiados en materia de vivienda

CAPÍTULO I

El Consejo de Vivienda de Castilla y León

Artículos 93 a 96.

(Derogados)

CAPÍTULO II

Las Comisiones Territoriales de Vivienda

Artículos 97 a 100.

(Derogados)

TÍTULO VIII

Régimen sancionador

Véase, en relación con la reducción del pago de las sanciones pecunarias, el art. 5 de la Ley 5/2014, de 11 de septiembre. Ref. BOE-A-2014-9959.

Artículo 101. *Principios de la potestad sancionadora.*

En la imposición de sanciones previstas en la presente ley se observarán los principios de la potestad sancionadora previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 102. *Infracciones muy graves.*

Tendrán la calificación de muy graves las siguientes infracciones:

a) Falsear los requisitos exigidos para el acceso a una vivienda de protección pública o para la obtención de financiación en la promoción, adquisición, arrendamiento o rehabilitación de viviendas.

b) Destinar la financiación obtenida para la promoción de viviendas de protección pública a fines distintos de los que motivaron su otorgamiento.

c) No ajustar la ejecución final de las viviendas de protección pública al proyecto calificado provisionalmente por la Administración, de manera que impida la obtención de la calificación definitiva.

d) La percepción de sobreprecio, tanto en primera como en segunda o posteriores transmisiones, en virtud de compraventa o arrendamiento de vivienda de protección pública que supere los precios o rentas máximas establecidos en la normativa aplicable.

e) Percibir de los compradores de viviendas de protección pública cantidades a cuenta del precio o en concepto de reserva, señal u otro, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley.

f) Dedicar las viviendas de protección pública a usos no autorizados o alterar el régimen de uso y utilización previsto en su calificación definitiva sin la preceptiva autorización.

g) La ocupación de una vivienda de protección pública sin título legal.

h) No destinar a domicilio habitual y permanente, o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a seis meses, las viviendas de protección pública.

i) La cesión de la titularidad del expediente de promoción de viviendas de protección pública, sin haber obtenido la autorización expresa de la Administración.

j) Las acciones u omisiones, por culpa o negligencia, de promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras de viviendas de protección pública, que diesen lugar a vicios o defectos graves que afecten a la edificación o habitabilidad de las viviendas en los términos previstos en materia de ordenación de la edificación.

k) No solicitar la calificación definitiva transcurrido el plazo máximo determinado, incluidas las prórrogas que pudieran concederse, desde la obtención de la calificación provisional, siempre que se produzca un perjuicio a los terceros adquirentes de éstas.

l) El incumplimiento de la normativa vigente en materia de habitabilidad de las viviendas.

m) El suministro por parte de las compañías suministradoras de agua, gas o electricidad e infraestructuras de telecomunicaciones a usuarios de viviendas, sin la previa presentación de la licencia de primera ocupación o de la calificación definitiva, en el caso de primera ocupación de viviendas de protección pública.

n) La no realización del plan de control de calidad en las obras de edificación en que sea obligatorio, según la normativa vigente en materia de control de calidad.

o) La omisión de la realización de las obras de reparación necesarias en las viviendas de protección pública cedidas en régimen de arrendamiento para mantenerlas en condiciones de salubridad e higiene, conforme a las normas aplicables en la materia.

p) El incumplimiento de la normativa vigente en materia del Libro del Edificio.

q) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea superior a 6.000 euros.

Artículo 103. *Infracciones graves.*

Tendrán la calificación de graves las siguientes infracciones:

a) La obtención de financiación cualificada cuando se carezca de los requisitos y condiciones para el acceso a ella.

b) No incluir en los contratos de compraventa y arrendamiento de viviendas de protección pública las cláusulas establecidas como obligatorias.

c) La omisión del visado por la Administración de los contratos de viviendas de protección pública, así como la de cualquier autorización prevista en la presente ley.

d) Incumplir la obligación de ocupar la vivienda en los plazos normativamente establecidos, salvo causa de fuerza mayor.

e) La utilización de más de una vivienda de protección pública, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente.

f) La ejecución de obras en viviendas de protección pública, sin la previa autorización del órgano competente de la Administración, que modifique el proyecto aprobado, aunque se ajusten a las normas técnicas y constructivas que sean aplicables.

g) La ejecución, sin la previa autorización del órgano competente de la Administración, de cualquier construcción no prevista en el proyecto en terrazas u otros elementos comunes del inmueble, una vez obtenida la calificación definitiva.

h) El incumplimiento por parte del promotor del deber de elevar a escritura pública, en el plazo señalado en la presente ley, los contratos privados de compraventa.

i) La obstrucción o negativa a suministrar datos o facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección a la Administración competente.

j) El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de las viviendas de protección pública por parte de sus ocupantes.

k) La venta de viviendas de protección pública infringiendo las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer establecidas en la presente ley.

l) La falta de comunicación a la Administración de la transmisión de una vivienda de protección pública, a los efectos del ejercicio de los derechos de adquisición preferente y retracto.

m) La imposibilidad de la suscripción del contrato de compraventa, tras la reserva de la vivienda, por causa imputable al promotor de ésta.

n) La omisión de los requisitos establecidos en la presente ley en la publicidad de venta de las viviendas de protección pública.

o) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea superior a 600 euros, la obstrucción de la labor inspectora y la presentación fuera de plazo de la declaración anual en el régimen de concierto.

p) En la publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas, la vulneración de los principios de veracidad y de objetividad, la inducción a confusión y la omisión de los requisitos establecidos al efecto por la normativa aplicable.

q) Carecer de cualquiera de los documentos exigibles para formalizar la venta o arrendamiento de viviendas.

r) El incumplimiento de los requisitos previos exigibles para proceder a la venta o arrendamiento de una vivienda en proyecto, en construcción o terminada.

s) La falta de contratación de los seguros obligatorios establecidos legalmente para todo tipo de viviendas.

t) El incumplimiento de lo dispuesto en la presente ley en relación con la inspección técnica de edificios.

Artículo 104. *Infracciones leves.*

Tendrán la calificación de leves las siguientes infracciones:

a) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador, según modelo oficial, de que la construcción está acogida al régimen de viviendas de protección pública.

b) La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección pública.

c) La ocupación de las viviendas de protección pública antes de la calificación definitiva, sin la previa autorización administrativa.

d) La obstaculización reiterada e injustificada por parte del ocupante de una vivienda de titularidad pública de la ejecución de las obras de reparación impuestas por la Administración, y siempre que esta obstaculización conste acreditada por cualquier medio admitido en Derecho.

e) El incumplimiento de las obligaciones de presentación de declaraciones y de colaboración con la Administración en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, cuando no constituyan infracción grave.

f) La temeridad en la denuncia de supuestas infracciones tipificadas en la presente ley.

g) El incumplimiento de cualquier obligación impuesta por la presente ley y que no tengan la calificación de muy grave o grave.

Artículo 105. *Sanciones y graduación.*

1. Las cuantías de las sanciones serán las siguientes:

a) Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 3.000 euros.
b) Las infracciones graves se sancionarán con multa de 3.001 hasta 15.000 euros.
c) Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de 15.001 hasta 90.000 euros.

2. En el supuesto de que el beneficio por la comisión de la infracción fuese superior al importe de la sanción, se impondrá como sanción accesoria una cantidad igual al beneficio obtenido.

3. Además de las sanciones anteriores, se impondrán a los infractores, cuando proceda, las siguientes obligaciones:

a) Adecuar a la legalidad la situación alterada.
b) Realizar las obras de reparación y conservación que sean necesarias.
c) Cuando la sanción se haya impuesto como consecuencia de percibir sobreprecio por la venta o arrendamiento de una vivienda de protección pública: reintegrar al comprador o

arrendatario la totalidad del sobreprecio con los intereses legales desde la fecha de pago hasta la de devolución.

d) Cuando la infracción sea la tipificada en el apartado e) del artículo 102: reintegrar a los compradores las cantidades indebidamente percibidas.

4. En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente, la concurrencia de intencionalidad y la reincidencia por cometer en un año más de una infracción de igual naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Artículo 106. *Prescripción de las infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones leves prescribirán al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.

Dicho plazo se contará desde el día en que fue cometida la infracción y se interrumpirá con la notificación de la iniciación del procedimiento sancionador al interesado; se reanudará el plazo si el procedimiento sancionador estuviera paralizado durante más de dos meses por causa no imputable al presunto infractor.

2. Las sanciones leves prescribirán al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.

Dicho plazo se contará desde el día en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción y se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución; se reanudará el plazo de prescripción si el procedimiento de ejecución estuviera paralizado durante más de dos meses por causa no imputable al infractor.

Artículo 107. *Competencia para la iniciación y resolución de procedimientos sancionadores.*

1. Cuando se trate de infracciones que afecten a viviendas de protección pública:

a) Será competente para la iniciación del procedimiento sancionador por infracciones leves y graves la persona titular del Departamento Territorial competente en materia de vivienda en la provincia donde presuntamente se haya cometido la infracción, y la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda en el caso de infracciones muy graves.

b) Será competente para la imposición de sanciones por la comisión de infracciones leves y graves la persona titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia donde se haya cometido la infracción, y la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda cuando la infracción sea calificada como muy grave.

2. Cuando se trate de infracciones que afecten a viviendas libres, las competencias citadas en el apartado anterior corresponderán a los órganos municipales que sean competentes en cada caso conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 108. *Procedimiento sancionador.*

El procedimiento para la imposición de las sanciones previstas en la presente ley, y sin perjuicio de sus especialidades, será el previsto en las disposiciones normativas por las que se regula el procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Disposición adicional primera. *Adquisición de viviendas de promoción directa destinadas al arrendamiento.*

(Derogada)

Disposición adicional segunda. *Utilización de medios telemáticos.*

En las actuaciones a las que se refiere la presente ley se impulsará la utilización de medios telemáticos que permitan la utilización de la firma electrónica y el acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos en materia de vivienda, garantizando los principios generales establecidos en la normativa vigente en dicha materia.

Disposición adicional tercera. *Concesión directa de ayudas previstas en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.*

A los efectos previstos en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, se reconoce a la Comunidad de Castilla y León la condición de adjudicataria directa de las ayudas.

Disposición adicional cuarta. *Régimen de la vivienda de protección pública a los efectos de lo dispuesto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 16 y en la disposición transitoria primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el régimen jurídico aplicable a la vivienda de protección pública en Castilla y León es el previsto en la legislación autonómica en materia de vivienda, con independencia de que el suelo sobre el que se promuevan las viviendas proceda o no de la obligación de reserva para construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública establecida en la legislación vigente.

Disposición adicional quinta. *Procedimiento de mediación previo a la admisión de determinadas demandas de grandes tenedores de vivienda.*

1. Se regula este procedimiento de mediación, que será aplicable cuando se exija como requisito previo para que los grandes tenedores de vivienda puedan interponer determinadas demandas.

2. A efectos de este procedimiento:

a) La condición de persona en situación de vulnerabilidad económica se acreditará mediante dictamen emitido por el servicio competente en materia de asistencia social del Ayuntamiento, o en su defecto de la Diputación Provincial, conforme a lo previsto en el apartado 4 de esta disposición.

b) Actuará como órgano mediador el servicio territorial de la Junta de Castilla y León competente en materia de vivienda de la provincia donde radique el inmueble.

3. El procedimiento de mediación se iniciará a instancia del gran tenedor mediante solicitud ante el órgano mediador, indicando el objeto de la controversia y la identidad y datos de localización de la persona susceptible de ser demandada, si los conoce, así como de quien, en su caso, ejerza su representación con la debida acreditación.

4. Recibida la solicitud, el órgano mediador:

a) La notificará a la persona susceptible de ser demandada.

b) Informará a dicha persona del procedimiento a seguir y de las consecuencias que le supondría la aceptación o no de la mediación.

c) Solicitará a dicha persona:

1.º Su conformidad para participar en el procedimiento de mediación.

2.º Su autorización para que el servicio competente en materia de asistencia social acredite su condición de persona en situación de vulnerabilidad económica.

3.º Su autorización para acceder a los datos económicos y demás circunstancias de carácter personal que acrediten su vulnerabilidad económica, o alternativamente, que presente la documentación acreditativa de dicha situación de vulnerabilidad.

d) En caso de que no se conozcan los datos de identificación o de localización de la persona, o no haya sido posible practicar la notificación, el órgano mediador procederá a la notificación edictal de las solicitudes citadas en la letra anterior.

e) En caso de que no se reciba respuesta de la persona en el plazo de diez días hábiles desde el día siguiente a la fecha de notificación o de publicación del edicto, o en caso de que se reciba respuesta en la que la persona exprese su disconformidad para participar en el procedimiento, se entenderá intentado este, y así se le comunicará al gran tenedor, el cual podrá proceder conforme a lo dispuesto en el apartado 8.

f) Cuando la persona preste su conformidad, constando que otorga un consentimiento informado, el órgano mediador lo trasladará, junto con la documentación acreditativa de sus circunstancias económicas y personales, al servicio competente en materia de asistencia

social para que emita el dictamen citado en el apartado 2.b) en un plazo no superior a veinte días hábiles, que podrá ir acompañado de una propuesta de alternativas dirigida al órgano mediador. Trascurrido dicho plazo sin su emisión, o si éste determinase que no existe vulnerabilidad, se dará por terminado el procedimiento, y así se comunicará al gran tenedor, el cual podrá proceder conforme a lo dispuesto en el apartado 8.

5. Obtenido el dictamen de vulnerabilidad, el órgano mediador citará a las partes o a sus representantes, para celebrar una sesión de mediación conforme a las siguientes reglas:

a) La incomparecencia injustificada del presunto vulnerable conllevará la finalización del procedimiento con los efectos previstos en el apartado 8. Si la incomparecencia fuese del gran tenedor se entenderá que desiste del procedimiento.

b) El órgano mediador dirigirá la sesión, facilitando a las partes la exposición de sus posiciones y su comunicación de modo igual y equilibrado, proponiendo alternativas viables en función de los medios con que se cuente tras el análisis de las circunstancias de las partes y de las posibles ayudas y subvenciones existentes en materia de vivienda, y orientándoles a la adopción de acuerdos. Asimismo les informará del desarrollo del procedimiento y del marco jurídico aplicable al objeto de la controversia.

c) Oídas las partes, el órgano mediador informará de las consecuencias jurídicas del acuerdo alcanzado, o en su defecto, de los trámites posteriores.

d) El órgano mediador levantará acta en la que hará constar:

1.º El objeto de la controversia.

2.º La identidad de las partes, y si estas comparecen o no.

3.º El resultado del procedimiento, detallando en su caso el contenido de los acuerdos alcanzados, los compromisos de cada parte, con su temporización, así como las medidas y prestaciones de apoyo que pudieran activarse por la administración.

e) El acta será facilitada a las partes y tendrá una vigencia de tres meses.

6. La duración del procedimiento de mediación no podrá superar los dos meses desde la fecha de entrada de la solicitud. En caso de que transcurra dicho plazo sin resolución, se estará a lo dispuesto en el apartado 8.

7. El procedimiento de mediación, incluida la documentación utilizada en el mismo, es de carácter confidencial. La obligación de confidencialidad incumbe tanto al órgano mediador como a las partes intervinientes, ninguna de las cuales podrá revelar la información que hayan podido obtener derivada del procedimiento.

8. En caso de que el procedimiento no se lleve a cabo por incomparecencia de la persona susceptible de ser demandada, por ausencia de su conformidad para participar en el procedimiento, por la emisión del dictamen de vulnerabilidad fuera de plazo, por no iniciarse el procedimiento en el plazo de dos meses desde la fecha de la solicitud o por demorarse más de dos meses desde su inicio, la parte que solicitó el inicio del procedimiento podrá presentar ante el órgano judicial correspondiente declaración responsable de que ha acudido al procedimiento de mediación, y que lo ha hecho con cinco meses de antelación a la presentación de la demanda judicial, junto con justificante acreditativo de ello emitido por el órgano mediador. Si el justificante no se emitiera en el plazo de 5 días hábiles desde la fecha de su solicitud, se entenderá evacuado en sentido acreditativo.

9. Lo dispuesto en este artículo será también de aplicación, en lo que corresponda, a otros procedimientos que requieran la previa acreditación de la condición de vulnerable económico o la celebración de un procedimiento de mediación.

10. El acta resultante de la mediación servirá para poder elaborar, juntamente con los servicios sociales que hayan dictaminado la vulnerabilidad, una propuesta de medidas alternativas que recoja las prestaciones o recursos correspondientes a cada ámbito competencial, en relación con las posibles alternativas habitacionales o necesidades de atención inmediata.

Disposición transitoria primera. *Exigibilidad del Libro del Edificio.*

En el caso de los edificios de viviendas que en el momento de la entrada en vigor de la presente ley no tengan Libro del Edificio, éste será exigible en los supuestos y con el contenido que se establezca reglamentariamente.

Disposición transitoria segunda. *Viviendas de protección pública calificadas provisionalmente.*

Las viviendas de protección pública calificadas provisionalmente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se sujetarán al régimen jurídico al amparo del cual se calificaron.

Disposición transitoria tercera. *Comisiones Territoriales de Vivienda.*

(Derogada)

Disposición transitoria cuarta. *Departamentos territoriales competentes en materia de vivienda.*

Las competencias que la presente ley atribuye a los Departamentos Territoriales competentes en materia de vivienda se entenderán atribuidas a los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda en tanto en cuanto dichos Departamentos no hayan sido creados conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Disposición transitoria quinta. *Derechos de adquisición preferente y retracto.*

Los derechos de adquisición preferente y retracto regulados en la presente ley serán de aplicación en las segundas y posteriores transmisiones de viviendas de protección pública, y de sus anejos vinculados, que se realicen a partir de la entrada en vigor de la presente ley. En este sentido, se considera que se realiza la transmisión en la fecha en que se firme el contrato privado de compraventa o, en caso de no existir, en la fecha en que se formalice la escritura pública en la que se documente la transmisión.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Ley 2/1999, de 19 de febrero, reguladora del Depósito del Importe de Fianzas de Contratos de Arrendamiento y de Suministro y Servicio que afecten a Fincas Urbanas, el artículo 129 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. *Modificación del artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*

Se modifica el artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, que queda redactado en los siguientes términos:

> **«Artículo 110.** *Inspección técnica de construcciones.*
>
> 1. Los propietarios de construcciones situadas en los ámbitos geográficos que se determinen reglamentariamente, deberán promover su inspección periódica por técnico competente, para evaluar su estado de conservación y el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 8 y de las condiciones que señale, en su caso, la normativa aplicable a cada tipo de construcción.
>
> 2. El técnico competente emitirá un certificado de haber realizado la inspección, al que adjuntará como anexo inseparable un informe en el que evalúe el estado de conservación de la construcción y el grado de cumplimiento de los deberes citados en el apartado anterior.
>
> 3. El certificado y su informe anexo se remitirán al Ayuntamiento, el cual podrá dictar órdenes de ejecución para que se cumplan los deberes citados en el apartado primero. Cuando los propietarios no acrediten la realización de la inspección en el plazo correspondiente, el Ayuntamiento podrá requerirles para hacerlo dentro de un plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual podrá realizar la inspección de oficio, a costa de los propietarios.

4. Reglamentariamente se determinarán los plazos y demás condiciones en las que debe llevarse a cabo la inspección técnica de construcciones.»

Disposición final segunda. *Modificación del apartado 2 de la Disposición Adicional de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.*

Se modifica el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León, que queda redactado en los siguientes términos:

«Disposición Adicional Primera. *Gestión Patrimonial en materia de Vivienda.*

2. La Consejería competente en materia de hacienda, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, podrá ceder o enajenar inmuebles propiedad de la Administración General de la Comunidad de Castilla y León a favor de empresas, públicas o privadas, únicamente a los efectos de promover la construcción de viviendas de protección pública, y en las condiciones establecidas en la presente Ley.»

Disposición final tercera. *Superficies.*

Los criterios para la medición de las superficies, tanto construida como útil, de viviendas y de sus anejos, garajes, trasteros y otros elementos se establecerá reglamentariamente.

Disposición final cuarta. *Normas de diseño y habitabilidad.*

En el plazo de un año desde la fecha de entrada en vigor de la presente ley, la Junta de Castilla y León deberá aprobar el Decreto por el que se regulan las normas de diseño y habitabilidad de las viviendas de protección pública de Castilla y León.

Disposición final quinta. *Actualización de sanciones.*

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para que, mediante Decreto, se actualice periódicamente el importe de las sanciones previstas en la presente ley.

Disposición final sexta. *Desarrollo reglamentario.*

Se faculta a la Junta de Castilla y León a dictar cuantas disposiciones fueran necesarias en desarrollo o aplicación de los preceptos de esta ley.

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

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

Información relacionada

- Téngase en cuenta que, respecto de las novedades introducidas por el Decreto-ley 1/2013, de 31 de julio. Ref. BOCL-h-2013-90021 y por la Ley 10/2013, de 16 de diciembre. Ref. BOE-A-2014-375, por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán modificarse los órganos competentes para ordenar, tramitar y resolver los procedimientos regulados en las citadas normas, así como, en cuanto al régimen de las viviendas de protección pública, las excepciones a los límites de superficies y a los requisitos de los destinatarios, las especialidades del visado de las transmisiones y los contratos de arrendamientos y los supuestos de autorización de cambio de uso, según establecen sus disposiciones finales 3.1.
- Téngase en cuenta que el importe de las sanciones se actualizarán periódicamente mediante Decreto de la Junta de Castilla y León, publicado únicamente en el "Boletín Oficial de Castilla y León", según se establece en la disposición final quinta de la presente Ley.

§ 3

Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 244, de 20 de diciembre de 2013
«BOE» núm. 12, de 14 de enero de 2014
Última modificación: 19 de septiembre de 2014
Referencia: BOE-A-2014-375

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 25.5 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 47 de la Constitución Española declara que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

La Comunidad de Castilla y León tiene atribuida competencia exclusiva en materia de vivienda, conforme al artículo 70.1.6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León. En su ejercicio se aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, que establece los objetivos que han de guiar la política de vivienda de las administraciones públicas en orden a hacer efectivo el derecho constitucional citado, entre los que destacan la protección de los ciudadanos en la adquisición y arrendamiento de viviendas y la garantía de acceso a las viviendas de protección pública en condiciones de igualdad.

Pocos años más tarde, la grave situación que atraviesan muchas personas, familias y empresas está poniendo en peligro la consecución de los citados objetivos, lo que se evidencia en episodios de aguda insatisfacción social. Todo ello exige una respuesta activa y solidaria de la sociedad, en nuestro caso representada por la Administración de la Comunidad, en apoyo de las personas y familias más perjudicadas, de forma que se garantice al menos su más básico alojamiento.

El camino ha sido abierto por la Administración del Estado mediante el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, junto con la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Todo ello debe ser apoyado y completado por la Administración de la Comunidad en el ámbito de sus competencias en materia de vivienda, mediante una amplia batería de medidas que comparten el objetivo común de contribuir a la superación de las consecuencias de la situación económica y social que atraviesa nuestra Comunidad. Se trata no solo de medidas coyunturales de apoyo a las personas y familias más necesitadas, sino también de sentar las bases para que la deseada recuperación se sustente sobre fundamentos sólidos que garanticen su éxito en el largo plazo.

Esta Ley se complementa con la aprobación de un decreto por el que se regula el programa de fomento del alquiler; en tal sentido, ya en la Ley del derecho a la vivienda se había previsto un programa de fomento del alquiler, a partir de la experiencia de la Administración de la Comunidad concretada en la gestión de la «Bolsa de Alquiler para Jóvenes» y de la «Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler» regulada por el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre.

Estos instrumentos pioneros deben ser reorientados sin demora en la presente coyuntura, en la cual el apoyo sin matices a cualquier forma de alquiler, sin dejar de ser recomendable como cualquier política de fomento, debe ceder el protagonismo a la intermediación en los segmentos más desasistidos por la iniciativa privada: tanto del lado de la oferta, donde numerosos inmuebles están teniendo una complicada salida al mercado de venta a causa de su situación y características, como del lado de la demanda, teniendo en cuenta el vertiginoso aumento cuantitativo de los sectores sociales incapaces de afrontar rentas desproporcionadas a sus escasos ingresos.

Entrando ya en el contenido de esta Ley, la misma articula, como se anuncia en el capítulo primero, un conjunto de medidas de carácter urgente en materia de vivienda, a fin de atender la situación de especial dificultad sobrevenida que atraviesan muchos ciudadanos para ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. A tal efecto se regula el régimen legal de las viviendas de protección pública, junto con medidas para la movilización de las viviendas de titularidad pública y la salida al mercado de las viviendas disponibles. Significativamente, el capítulo primero responde a la rápida evolución social, ampliando y detallando la relación de los colectivos de especial protección a efectos del acceso a una vivienda de protección pública.

II

En el capítulo segundo se despliega el nuevo régimen legal de las viviendas de protección pública, que sustituye al vigente modificando la mayor parte de los preceptos del título IV de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, con un grado de desarrollo mucho mayor del que tenían. De esta forma se soluciona el vacío normativo que se ha generado de forma un tanto repentina por la ausencia de regulación al respecto en la nueva planificación estatal en materia de vivienda, frente a la detallada normativa que tradicionalmente incluían los planes precedentes.

En efecto, las políticas de vivienda que se venían ejecutando en Castilla y León se desarrollaban en coordinación con la Administración del Estado a través de los planes estatales de vivienda y de los convenios suscritos entre ambas administraciones para la ejecución de los mismos. Pero el nuevo plan estatal, aprobado por el citado Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, con su pretensión de reorientar esas políticas hacia el alquiler y la rehabilitación, ha eliminado gran parte de la regulación que se venía aplicando a las viviendas de protección pública, y todo su marco financiero de apoyo.

Es esta imprevista situación de vacío normativo, que haría imposible en la práctica el normal desempeño de las competencias en materia de vivienda, la que justifica la urgencia de restaurar una regulación de carácter general; ello sin perjuicio de que al mismo tiempo se lleve a cabo la necesaria adaptación al nuevo contexto socioeconómico: se adopta así una nueva perspectiva en la regulación de las viviendas de protección pública, ya que la ausencia de incentivos económicos deja sin justificación la simétrica exigencia regulativa, plasmada en múltiples limitaciones a la facultad de disponer, o en los estrictos requisitos exigidos a los adquirentes, que ahora dificulta la venta de las viviendas construidas, así como la planificación y construcción futura de otras nuevas.

En primer lugar se regulan con detalle las clases de viviendas de protección pública: la denominada «vivienda de protección pública general» y las destinadas a situaciones

especiales: la «vivienda joven», la «vivienda de precio limitado para familias» y la «vivienda de protección pública en el medio rural»; de forma separada se regulan los «alojamientos protegidos», con su régimen de construcción en suelos dotacionales y su regulación más estricta, limitada al arrendamiento y con un régimen legal de protección de carácter permanente.

Como ya se ha anunciado, la ausencia de financiación pública aconseja suavizar el rigor de la regulación administrativa: de ahí que la duración del régimen legal de protección de las viviendas de protección pública se limite a 15 años y se suavicen las condiciones temporales para su descalificación, para las de promoción privada, manteniendo las de promoción pública la prohibición de descalificar. En cuanto a la determinación de los precios, es preciso que se habilite un mecanismo de ámbito autonómico en previsión de ausencia del estatal.

Vemos ya como esta nueva regulación separa de forma clara la promoción privada, necesitada de estímulos y flexibilidad, de la promoción pública, que debe abandonar la competencia con el sector privado para concentrarse en los segmentos que le son propios: la atención a las personas y familias de menor poder adquisitivo, para las cuales el mercado no proporciona una solución a sus necesidades de vivienda. Es por ello que la actuación directa de las administraciones en materia de vivienda se limita, en términos puramente económicos, a los sectores sociales desfavorecidos, mientras que la promoción privada tendrá un marco de actuación más amplio, que se plasma en la flexibilización de los requisitos exigibles para el acceso a las viviendas de protección pública. Al respecto hay que destacar además la sensibilidad hacia los nuevos problemas sociales: la posesión de una vivienda no implica una situación mejor cuando las dificultades para venderla dificultan la movilidad laboral.

En cuanto a los procedimientos de calificación, su reforma se inscribe en el contexto de simplificación de las estructuras administrativas y consiguiente supresión de duplicidades. De ahí que, una vez otorgada la calificación de las viviendas de protección pública tal como se hacía con la «calificación provisional», no se exija un nuevo acto expreso para levantar su condición resolutoria, sirviendo a tal efecto el otorgamiento de licencia de primera ocupación. No menos relevante es la regulación de las garantías de que gozarán los adquirentes frente al supuesto de que la calificación sea denegada u opere su condición resolutoria, situación en la cual podrán resolver el contrato o solicitar la rehabilitación del expediente a su favor. Por otro lado, la calificación es el único procedimiento que mantiene el silencio negativo, al concurrir razones imperiosas de interés general; estas razones se encuentran en la imprescindible y necesaria seguridad, tanto desde el punto de vista estructural como de instalaciones, con la que deben contar los edificios de viviendas.

En cuanto a los procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios, se hace obligatorio el sorteo no solo para la promoción pública, sino también para la promoción privada cuando el terreno provenga de cesión o enajenación de una administración pública.

Por último, otra serie de modificaciones relativas a los destinatarios de las viviendas, los visados de contratos de compraventa y arrendamiento, autorizaciones de cambio de uso y limitaciones a la facultad de disponer, contribuyen en conjunto a articular un régimen legal que permita asegurar la pervivencia futura de las viviendas de protección pública, como herramienta de utilidad contrastada para garantizar el tantas veces citado derecho constitucional a la vivienda.

III

El capítulo tercero concentra las medidas específicamente dirigidas a las viviendas de titularidad de las administraciones públicas y de sus entidades dependientes. Es aquí donde se muestra con más fuerza el compromiso de la administración con los sectores sociales más golpeados por la crisis, pues se les exige un sacrificio patrimonial que, aunque limitado en el tiempo a los próximos dos años, solo puede justificarse por una situación sin duda excepcional, traída al primer plano de la vida española por el drama de los desahucios.

La lucha contra esa lacra se refuerza en esta Ley en lo relativo a las viviendas de la Administración de la Comunidad que se transmiten a sus futuros propietarios mediante cuotas, o que se alquilan. En ambos casos el rápido aumento de la morosidad desvela situaciones problemáticas que podrán atenderse, evitando el indeseado desahucio, gracias a la posibilidad de solicitar una moratoria en el pago de las cuotas o de la renta mensual, o

simplemente de reducir esta, opciones acompañadas en todo caso de la correspondiente reestructuración de la deuda. Como es lógico, las condiciones para acceder a estas opciones han de guardar relación directa con la situación económica y laboral de los ocupantes, sin perjuicio de valorar también su pertenencia a los colectivos de especial protección, pero en todo caso de forma restringida a quienes ocupen las viviendas como residencia habitual y permanente y con título legal para ello.

Más allá de esta actuación sobre los ocupantes de viviendas de promoción pública, también es posible prestar otra contribución relevante a la protección de las personas en riesgo de exclusión social mediante la reserva inmediata de un cierto número de viviendas desocupadas, cuya necesidad en cada ciudad habrá de ser valorada por los servicios sociales, y que se adjudicarán en alquiler a través de la oportuna actuación singular, mecanismo de respuesta urgente para situaciones que no admiten demora. Además de estas, otra parte de las viviendas de titularidad pública que se encuentren desocupadas o que lleguen a estarlo en el plazo de dos años, habrán de reservarse para dar los primeros pasos en la consolidación de los parques públicos de alquiler social, a partir de las existencias actuales.

En cuanto a las viviendas promovidas por la Administración de la Comunidad aún sin adjudicar o en proceso de construcción, esta Ley responde a las numerosas peticiones recibidas desde múltiples instancias sociales para proceder sin demora a una sustancial rebaja de sus precios máximos de venta o alquiler, con el fin de facilitar el acceso a las mismas de sectores más amplios de la población.

Otra medida que contribuirá a la deseada normalización social es la oferta a las personas y familias que cuenten con los recursos suficientes para pagar anticipadamente las cantidades que adeuden para la compra de viviendas de promoción directa, en condiciones económicas que lo facilitan de forma sustancial.

IV

El capítulo cuarto aporta un conjunto de medidas también de carácter temporal, orientadas a proporcionar una solución urgente a la acumulación de un stock de viviendas de protección pública, que genera no solo problemas financieros a sus promotores, sino también riesgos graves de deterioro físico, y tensiones sociales derivadas del contraste entre las viviendas vacías y las carencias de amplias capas sociales. Aunque lógicamente estas medidas no pueden ser tan ambiciosas como las desplegadas para las viviendas de promoción pública, sí contribuirán a hacerlas accesibles para grupos más amplios de la población.

Medidas de carácter general son la autorización para ampliar el periodo de amortización de los préstamos hipotecarios y la flexibilización de los requisitos de los adquirentes y de los arrendatarios potenciales. También las viviendas con calificaciones específicas (vivienda joven, vivienda de precio limitado para familias) podrán ofrecerse a cualquier destinatario que cumpla las condiciones generales de acceso a las viviendas de protección pública, tanto para su adquisición como para su arrendamiento. Y quienes estén alquilando viviendas de protección pública con opción de compra a 10 años, podrán adelantar dicha opción. En cambio, el régimen excepcional conforme al cual los propietarios de viviendas de protección pública no estarán obligados a reintegrar las ayudas que hayan recibido, se reserva para los casos de subasta, dación en pago o adjudicación en procedimiento de desahucio, por ejecución judicial o extrajudicial del préstamo.

Un caso particular son los estímulos para la compra de vivienda con destino al alquiler, estando los adquirentes eximidos de cumplir los requisitos para acceder a las viviendas de protección pública si se comprometen a alquilar la vivienda, durante al menos 5 años, a personas que sí cumplan los citados requisitos. Por otro lado, la necesidad de aprovechar cualquier oportunidad laboral, unida a la dificultad de dar salida en el mercado de venta a las viviendas previamente adquiridas, genera una injusta limitación para alquilar viviendas de protección pública a quienes deban cambiar de residencia por motivos laborales, que esta Ley elimina. Por último, la posibilidad de reducir hasta 10 años la duración del régimen legal de protección y de descalificar la vivienda en ciertos supuestos, son herramientas complementarias para contribuir a la comercialización de los excedentes acumulados de viviendas de protección pública.

V

En la parte final de la Ley, las disposiciones adicionales aportan definiciones necesarias y normas para la gestión de datos en los procedimientos regulados en esta Ley y, en general, en todos los relativos a viviendas de protección pública.

Las disposiciones transitorias aclaran el régimen aplicable a las viviendas de protección pública ya calificadas, otorgan un plazo suficiente para finalizar los procedimientos iniciados al amparo de la normativa anterior, y mantienen la vigencia provisional de algunas normas instrumentales, como los módulos de referencia para determinar los precios de las viviendas de protección pública en cada caso.

La disposición derogatoria suprime varios preceptos de la Ley del derecho a la vivienda: el 10 y el 13, porque constriñen de modo innecesario el desarrollo de la planificación de vivienda a nivel autonómico y municipal; el 19.4, ya que la certificación energética ha recibido regulación a nivel estatal; el 46.3, porque permitía vincular hasta dos plazas de garaje a una vivienda de protección pública encareciendo el precio de esta; el 47, porque su contenido se integra en la redacción dada al artículo 45; el 60.2, porque el registro de entidades promotoras que preveía es un instrumento de control sin suficiente justificación; la disposición adicional primera, porque su mandato se plasma con mayor concreción en esta Ley; y los preceptos sobre las comisiones territoriales de vivienda, por tratarse de órganos sin funciones reales más allá de su participación en los procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios, donde precisamente la progresiva sujeción a un marco reglado hace inadecuada la intervención de un órgano colegiado con potestades discrecionales.

También se derogan los decretos que regulaban las modalidades de vivienda joven y vivienda de precio limitado para familias, entre otras normas que resultan obsoletas por efecto de esta Ley.

Por último, se deroga asimismo el Decreto-ley 1/2013, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de vivienda, que las Cortes de Castilla y León, tras su convalidación, acordó tramitar como proyecto de ley y que es el origen de la presente Ley.

Las disposiciones finales se refieren: a la modificación de la Ley del derecho a la vivienda para establecer una adecuada distribución de competencias entre las administraciones local y regional en lo relativo al ejercicio de la potestad sancionadora; a la interpretación de las referencias normativas a la «calificación provisional» y la «calificación definitiva» de las viviendas de protección pública; a las facultades de desarrollo normativo y de prórroga de las medidas; y a la entrada en vigor de la Ley.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Esta Ley tiene por objeto establecer medidas en materia de vivienda, con especial atención a las viviendas de protección pública, con el fin de responder a la situación de extraordinaria dificultad sobrevenida que atraviesan las personas y familias residentes en Castilla y León para ejercer su derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; a tal efecto regula:

a) El régimen legal de las viviendas de protección pública, incluidas sus clases, los procedimientos de calificación de las viviendas, los requisitos de sus destinatarios y las limitaciones y prohibiciones a la facultad de disponer.

b) Medidas para movilizar las viviendas de titularidad de las administraciones públicas, a fin de que contribuyan al cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

c) Medidas para facilitar la venta y el arrendamiento de las viviendas de protección pública que ya están calificadas, así como promover la construcción de otras nuevas.

Artículo 2. *Ámbito.*

Esta Ley será de aplicación a las siguientes viviendas:

a) Las disposiciones contenidas en el capítulo II, a todas las viviendas de protección pública.

b) Las disposiciones contenidas en el capítulo III, a todas las viviendas de protección pública de titularidad pública, así como a las viviendas de protección pública de promoción pública que, a su entrada en vigor, tuvieran titular en concepto de propietario o arrendatario.

c) Las disposiciones contenidas en el capítulo IV, a las viviendas de protección pública, terminadas o en construcción, que ya estuvieran calificadas provisional o definitivamente en el momento de su entrada en vigor; el artículo 29 será aplicable a todo tipo de viviendas.

Artículo 3. *Colectivos de especial protección.*

Se modifica el apartado 1 y se incorpora un nuevo apartado 4 en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Tendrán la consideración de colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública, los siguientes:

a) Las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.

b) Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan.

c) Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan.

d) Los jóvenes menores de 35 años.

e) Las víctimas de violencia de género y de terrorismo.

f) Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias:

– Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo o afectados por expedientes de regulación de empleo.

– Que sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

g) Los deudores hipotecarios que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial.

h) Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

i) Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina.

j) Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas.

k) Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar, entendiendo como tales:

– Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.

– Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.

– Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas.

– Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.

l) Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados.

4. Reglamentariamente se establecerá la priorización entre los colectivos a que se refiere el apartado uno de este artículo en función de la mayor necesidad de protección.»

CAPÍTULO II

Modificación de la Ley del Derecho a la Vivienda en relación con el régimen de las viviendas de protección pública

Artículo 4. *Modificaciones sobre conceptos y clases.*

1. Se modifica el artículo 43 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 43. *Conceptos.*

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León y cumplan los requisitos que se establecen en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo; con independencia de que se trate de viviendas de nueva construcción, en proceso de construcción o rehabilitación, o ya terminadas o rehabilitadas, o de que tuvieran previamente condición de viviendas libres, o de que obtengan o no financiación pública.

2. Tendrán la consideración de alojamientos protegidos las edificaciones habitables con servicios comunes que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León por destinarse al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección, o bien mediante cesión en precario cuando se trate de personas en riesgo de exclusión social, y cumplir las demás condiciones que se señalan en el artículo 48 de esta Ley.»

2. Se modifica el artículo 45 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 45. *Clases de viviendas de protección general.*

1. Las viviendas de protección pública, con independencia de quien las promueva, se calificarán en alguna de las siguientes clases:

a) Vivienda de protección pública general.
b) Vivienda joven.
c) Vivienda de precio limitado para familias.
d) Vivienda de protección pública en el medio rural.

2. Podrán calificarse como viviendas de protección pública general aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia.

3. Podrán calificarse como viviendas jóvenes aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 70 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean menores de 35 años; excepcionalmente, cuando resulte acreditado que no existe demanda de menores de 35 años, podrán ser destinatarios de las mismas quienes no ostenten dicha condición.

4. Podrán calificarse como viviendas de precio limitado para familias aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, en los términos del artículo 4.1 de la Ley 40/2003, de 18 de

noviembre, de protección a las familias numerosas, la superficie útil máxima será el resultado de sumar a 120 metros cuadrados, 15 metros cuadrados más 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; a tal efecto dichas familias podrán adquirir más de una vivienda de protección pública, siempre que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad registral.

5. Podrán calificarse como viviendas de protección pública en el medio rural aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados, y que estén situadas en las localidades o municipios cuya relación se aprobará mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Para estas viviendas se aplicarán las siguientes reglas:

a) En su construcción se fomentará la utilización de tipologías de edificación tradicional y de materiales procedentes de la zona, así como la aplicación de criterios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente y al paisaje.

b) Tendrán la consideración de anejos, que deberán estar vinculados a la vivienda, tanto en proyecto como registralmente, aquellos espacios en los que se desarrollen actividades propias del medio rural, tales como las vinculadas a la agricultura, la ganadería, la actividad forestal, la artesanía, la restauración, el alojamiento turístico, las actividades de ocio y tiempo libre, la elaboración de productos alimenticios con métodos tradicionales y otras análogas.»

3. Se modifica el artículo 48 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 48. *Alojamientos protegidos.*

Los alojamientos protegidos se regirán por las reglas establecidas en los capítulos I y II de este título para las viviendas de protección pública y en la legislación urbanística, con las especialidades señaladas en el artículo 43 y además las siguientes:

a) Su superficie útil no será inferior a 15 ni superior a 40 metros cuadrados.

b) A partir de su calificación, quedarán sometidos con carácter permanente al régimen legal de protección, quedando prohibida su descalificación.

c) Podrán ser construidos sobre suelos de carácter dotacional de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos.

d) No serán tenidos en cuenta a efectos de los límites de densidad y edificabilidad establecidos en la normativa urbanística ni a efectos de la gestión urbanística, ni generarán la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas.

e) Cuando el titular del suelo sea una administración pública o una entidad del sector público, su construcción y gestión podrá realizarse directamente o a través de lo previsto en la legislación patrimonial y de contratos del sector público.»

Artículo 5. *Modificaciones sobre la duración del régimen legal de protección y el precio.*

1. Se modifica el artículo 50 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 50. *Duración del régimen legal de protección.*

1. La duración del régimen legal de protección de las viviendas de protección pública, contada desde la fecha de otorgamiento de la licencia de primera ocupación, será de 15 años.

2. Las viviendas de protección pública de promoción privada podrán ser descalificadas, previa solicitud del interesado, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que hayan transcurrido 10 años desde la fecha de otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

b) Que el suelo sobre el que se sustente la promoción no haya sido cedido ni enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.

c) Que, en caso de haberse obtenido ayudas, las mismas sean previamente reintegradas conforme a la normativa aplicable, y se cancele el préstamo hipotecario obtenido con financiación pública, o se modifiquen sus condiciones adaptándolo a las nuevas circunstancias.»

2. Se modifica el artículo 51 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 51. *Precio.*

1. 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.

2. 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.

3. Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se establecerán:

a) 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.

b) Las superficies útiles máximas computables de los anejos, a efectos de su precio.»

Artículo 6. *Modificaciones sobre la calificación y sus efectos.*

1. Se modifica el artículo 53 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 53. *Procedimiento de calificación.*

1. La calificación es el acto administrativo en virtud del cual las viviendas quedan sometidas al régimen legal de protección pública previsto en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo, y se expide a los únicos efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de viviendas de protección pública.

2. Los efectos de la calificación están sujetos a una condición resolutoria que operará en caso de que no sea otorgada la licencia de primera ocupación.

3. La solicitud de calificación deberá presentarse por el promotor de las viviendas, adjuntando la siguiente documentación y la que, en su caso, se determine reglamentariamente:

a) Cuando se trate de viviendas de nueva construcción, o que estén en proceso de construcción o rehabilitación:

– Certificado registral de titularidad de los terrenos y libertad de cargas y gravámenes; cuando el solicitante no sea titular de los terrenos, deberá aportar documento suficiente en derecho que acredite la facultad para construir sobre los mismos.

– Proyecto de ejecución redactado por técnico competente junto con certificado expedido por el mismo técnico de que el proyecto se sujeta a la normativa aplicable.

– Licencia urbanística municipal.

b) Cuando se trate de viviendas ya terminadas o rehabilitadas, además de la documentación citada en la letra anterior deberá aportarse:

– Certificado final de obra.
– Licencia de primera ocupación.

4. La solicitud de calificación podrá referirse a la totalidad del edificio o solo a parte de las viviendas incluidas en el mismo, y abarcar diferentes clases de viviendas de protección pública; en las edificaciones donde se promuevan diferentes clases de viviendas, o viviendas de protección pública junto con otras que no tuvieran dicha condición, el proyecto que acompañe a la solicitud identificará de forma clara y precisa las viviendas de protección pública.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución de calificación será de tres meses desde que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la calificación podrá entenderse desestimada por silencio administrativo. En las resoluciones emitidas fuera de plazo no se podrá consignar un precio máximo de venta o de referencia para el alquiler superior al que hubiera correspondido de haberse dictado la resolución en plazo.

6. Podrá autorizarse el cambio de titularidad sobre todas o algunas de las viviendas incluidas en la calificación, manteniéndose inalterable el resto de condiciones, previa solicitud conjunta de los interesados. Si sobre la vivienda existiera un préstamo hipotecario con financiación pública, deberá acreditarse la conformidad de la entidad financiera como requisito previo a la autorización.

7. El órgano competente para otorgar la calificación, previa solicitud del interesado, podrá modificar aquella a efectos de autorizar cambios de proyecto o del cuadro de vinculaciones, o bien la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas que alteren su configuración y demás elementos a los que se extienda la calificación, si se ajustan a lo establecido en la normativa técnica de edificación aplicable, y previa obtención de las autorizaciones e informes preceptivos.

8. La renuncia a la calificación otorgada impedirá que posteriormente se pueda solicitar de nuevo para las mismas viviendas. No se admitirá la renuncia cuando el suelo sobre el que se sustente la promoción haya sido cedido o enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.

9. El plazo para solicitar la licencia de primera ocupación será de 48 meses a contar desde la fecha de concesión de la calificación.

10. A efectos de lo dispuesto en el apartado 2, los informes previos al otorgamiento de la licencia de primera ocupación citados en el apartado 1.b) del artículo 99 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, harán referencia al cumplimiento de los extremos y condiciones incluidos en la calificación de las viviendas de protección pública.

11. Copia de la licencia de primera ocupación será remitida por el Ayuntamiento al órgano que dictó la calificación.»

2. Se modifica el artículo 54 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 54. *Garantías de los adquirentes de viviendas de protección pública.*

Cuando por causa imputable al promotor la calificación sea denegada u opere la condición resolutoria por no haber sido otorgada la licencia de primera ocupación, los adquirentes de las viviendas podrán:

a) Resolver el contrato de compraventa en los términos previstos en la legislación civil y, en su caso, ejecutar las garantías de las cantidades anticipadas a que se refiere el artículo 33 de esta Ley.

b) Solicitar al órgano competente para el otorgamiento de la calificación la rehabilitación del expediente a su favor; en tal caso se aplicarán las siguientes reglas:

1.ª Los adquirentes deberán comprometerse a terminar las obras y a subsanar las deficiencias que impidieron que la calificación o la licencia de primera ocupación fueran otorgadas, en el plazo y con el presupuesto que se determine por un técnico competente.

2.ª La rehabilitación del expediente implica la subrogación de los compradores en el préstamo del promotor, previo acuerdo con la entidad financiera.

3.ª Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras y trabajos necesarios para obtener la calificación o la licencia de primera ocupación.»

Artículo 7. *Modificaciones sobre promoción y financiación.*

1. Se modifica el apartado 2 del artículo 58 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Tendrán la consideración de promoción pública las viviendas que sean promovidas por una administración pública o por entidades del sector público. Estas viviendas se destinarán a personas cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de 3,5 veces el IPREM y cumplan los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública señalados en el artículo 63 de esta Ley.»

2. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 60 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que quedan redactados del siguiente modo:

«3. Para el otorgamiento de la calificación de las viviendas de protección pública promovidas por las entidades a las que se refiere este artículo será necesario que presenten, junto con la solicitud, una relación de al menos el 80 por ciento de los socios o partícipes beneficiarios de las viviendas, completada con los documentos que acrediten que todos ellos cumplen los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública establecidos en el artículo 63 de esta Ley.

No obstante, cuando algún socio o partícipe beneficiario incumpliera dichos requisitos por ser titular de otra vivienda o de otros bienes inmuebles, deberá aportar compromiso de venta de dicha vivienda o de dichos bienes, sin que pueda visarse el contrato de adjudicación de la nueva vivienda de protección pública hasta que se acredite la formalización de la citada venta.

4. No será obstáculo para que las promociones de viviendas de protección pública a las que se refiere este artículo obtengan licencia de primera ocupación el hecho de que no estén adjudicadas todas las viviendas de la promoción.»

3. Se añade el apartado 3 al artículo 61 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, con la siguiente redacción:

«3. Cuando se hubieran agotado los fondos previstos en los convenios con entidades de crédito a que se refiere el apartado anterior, o cuando dichos convenios hubieran finalizado su vigencia y no se hubiera prorrogado la misma, o en su caso firmado nuevos convenios, podrá otorgarse la calificación sin reconocimiento de financiación.»

Artículo 8. *Modificaciones sobre requisitos de los destinatarios y procedimientos de selección.*

1. Se modifica el artículo 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 63. *Destinatarios de las viviendas de protección pública.*

1. Los destinatarios o usuarios que adquieran o arrienden una vivienda de protección pública serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

a) Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de compra, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, incluidas situaciones de proindiviso o aquellas otras en el que el puesto de trabajo se localice en una provincia diferente y a más de 50 kilómetros de la vivienda. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género o del terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de compraventa o alquiler de la vivienda nueva; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado.

2. Los requisitos señalados en el apartado anterior deberán cumplirse por los destinatarios de la vivienda en la fecha en la que se solicite el visado del contrato de compraventa o arrendamiento, excepto los autopromotores, que deberán cumplirlas en el momento de solicitar la declaración de actuación protegida o la calificación. Cuando se aplique el procedimiento de selección previsto en la normativa reguladora, el requisito de edad deberá cumplirse en el momento en el que se dicte la resolución por la que se convoque el proceso de selección.

3. Los requisitos establecidos en el apartado 1 no serán exigibles en las adquisiciones mortis causa de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.

4. Las personas jurídicas públicas y las privadas sin ánimo de lucro podrán ser destinatarias de una vivienda de protección pública en los siguientes casos:

a) Cuando en la vivienda se vayan a desarrollar actividades de interés público o social previstas en su objeto social.

b) Cuando la vivienda se destine a realojar personas incluidas en alguno de los colectivos de especial protección.»

2. Se añade el artículo 64 bis a la Ley 9/2010, de 30 de agosto, con la siguiente redacción:

«Artículo 64 bis. *Procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios.*

1. A fin de hacer efectivo el principio de igualdad en el acceso a la vivienda, quienes deseen acceder a una vivienda de protección pública deberán participar en un procedimiento de selección con sujeción a los principios de concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, en los siguientes casos:

a) Viviendas de protección pública de promoción pública en arrendamiento.

b) Viviendas de protección pública de promoción pública en primera transmisión.

c) Viviendas de protección pública de promoción privada en primera transmisión, cuando el suelo que sustente la promoción haya sido cedido o enajenado por una administración pública.

2. Con carácter general, el procedimiento para seleccionar a los adquirentes o arrendatarios será el sorteo entre las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.

3. Cuando concurran circunstancias relacionadas con la necesidad de vivienda de personas incluidas en los colectivos de especial protección, las viviendas citadas

en el apartado 1 podrán ser adjudicadas mediante declaración de actuación singular por la consejería competente en materia de vivienda.

4. Las viviendas citadas en el apartado 1 que no hayan podido ser adjudicadas en su convocatoria podrán ser vendidas o arrendadas por su promotor a cualquier persona que cumpla los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.»

Artículo 9. *Otras modificaciones sobre acceso a las viviendas de protección pública.*

1. Se modifica el artículo 67 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 67. *El visado de las transmisiones y arrendamientos.*

1. Mientras dure el régimen legal de protección y su precio de venta o renta esté limitado, las transmisiones de viviendas de protección pública y sus contratos de arrendamiento, así como los de sus anejos, vinculados o no, deberán presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días desde su formalización. Los obligados a presentar la solicitud de visado son, en la primera transmisión, el promotor, en la segunda y posteriores, el adquirente, y en caso de arrendamiento, el arrendador.

2. Además del documento en el que se formalice la transmisión o el arrendamiento, deberá presentarse la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, que será determinada por orden de la consejería competente en materia de vivienda.

3. El visado consiste en una resolución por la que se declara acreditado el cumplimiento de los requisitos objetivos y subjetivos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda de protección pública y sus anejos vinculados, y la inclusión de las cláusulas obligatorias. No obstante, en los siguientes casos el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión:

a) Cuando el adquirente de la vivienda ya sea titular de parte de la misma.

b) En caso de transmisiones de anejos no vinculados a una vivienda de protección pública.

c) En el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública por parte de personas jurídicas públicas o privadas.

4. El plazo para resolver y notificar la resolución será de un mes desde que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para resolver; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución podrá entenderse estimada la solicitud por silencio administrativo.

5. En caso de arrendamiento, la resolución se notificará al arrendador y al arrendatario.»

2. Se modifica el apartado 1 del artículo 68 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los promotores deberán otorgar la escritura pública de compraventa y entregar las viviendas a sus adquirentes en el plazo de tres meses a contar desde la notificación de la licencia de primera ocupación, o desde la fecha de visado del contrato de compraventa si éste fuera posterior.»

3. Se modifica el artículo 69 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 69. *Cambios de uso.*

1. Quienes adquieran una vivienda de protección pública destinada a venta podrán solicitar su cambio de uso para destinarla a arrendamiento, cuando no puedan ocupar la vivienda por alguna de las siguientes causas:

a) Falta de adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar o de la unidad de convivencia, o bien a las necesidades de las personas mayores de 65 años y de las personas con movilidad reducida.

b) Cambio de residencia a una provincia diferente por motivos laborales.

c) Tener la condición de víctimas de violencia de género o de terrorismo.

d) Otras causas justificadas que se determinen reglamentariamente.

2. Si no hubiera transcurrido el plazo establecido en el artículo 71, será necesaria la previa cancelación o novación del préstamo hipotecario con financiación pública y devolución de las ayudas que hubiera podido recibir más los intereses legales desde su percepción.

3. Quienes sean propietarios de una vivienda de protección pública destinada al arrendamiento podrán solicitar, en cualquier momento, su cambio de uso para proceder a su venta, previamente a la cual deberán cancelar o novar el préstamo hipotecario con financiación pública y devolver las ayudas que hubiera podido recibir más los intereses legales desde su percepción.

4. La autorización del cambio de uso no implica alteración o modificación de la duración del régimen legal de protección.

5. Será competente para autorizar los cambios de uso de las viviendas de protección pública el órgano que lo sea para la calificación de la vivienda.»

Artículo 10. *Modificaciones sobre prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.*

1. Se modifica el artículo 71 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 71. *Prohibiciones y limitaciones en general.*

1. Los adquirentes de viviendas de protección pública y los promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir inter vivos las viviendas ni ceder su uso por ningún título durante un plazo de 5 años, contados, en caso de adquisición, desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa, y en caso de promotores para uso propio, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

2. La limitación establecida en el apartado anterior podrá dejarse sin efecto en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 69 de esta Ley, mediante autorización administrativa.

3. Las viviendas de protección pública quedarán gravadas con una afección de naturaleza real, en garantía de la devolución de las ayudas y subvenciones recibidas, cuando tenga lugar su transmisión dentro del plazo de vigencia de las limitaciones a que se refiere este artículo.»

2. Se modifica el artículo 72 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 72. *Prohibiciones y limitaciones en las viviendas de promoción pública.*

1. Para las viviendas de protección pública de promoción pública el plazo citado en el artículo anterior será de 10 años a contar desde la fecha del contrato de compraventa.

2. Las viviendas de protección pública de promoción pública podrán ser objeto de cesión a otras administraciones públicas o a entidades dependientes de las mismas, a fin de arrendarlas a personas incluidas en los colectivos de especial protección, previa autorización del órgano competente en materia de vivienda de la administración promotora.

3. En el caso de viviendas promovidas por la Administración General de la Comunidad, el adquirente en segunda o posterior transmisión sólo podrá acceder a ellas si reúne los requisitos y condiciones que, en la fecha de la compraventa y según la clase de vivienda, le sean exigibles conforme a lo dispuesto en esta ley. A tal efecto se requerirá:

a) La previa autorización del órgano competente en materia de vivienda.

b) Que el adquirente autorizado se subrogue, en su caso, en las cantidades que estén pendientes de pago a la administración.

4. La limitación establecida en el apartado primero podrá dejarse sin efecto en los supuestos previstos en el apartado 1 del artículo 69 de esta Ley, mediante autorización administrativa.»

CAPÍTULO III

Medidas sobre las viviendas de titularidad pública

Artículo 11. *Medidas para facilitar el pago de la cuota de la compra de viviendas de promoción directa.*

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas físicas que hayan suscrito un contrato para la compra de una vivienda de protección pública de promoción directa, y que en la fecha de entrada en vigor de esta Ley tengan aún cantidades pendientes de pago, podrán solicitar a la administración enajenante la adopción de las siguientes medidas:

a) Moratoria en el pago de la cuota mensual, consistente en la interrupción del pago de la cuota mensual durante un plazo inicial de un año, prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro, si persisten las circunstancias que motiven la concesión.

b) Reestructuración de la deuda pendiente de pago, consistente en la ampliación del periodo de amortización en un máximo de cinco años.

2. A tal efecto, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ocupar la vivienda en virtud del citado contrato de compraventa, como residencia habitual y permanente del solicitante y, en su caso, de su unidad familiar o de convivencia.

b) Tener unos ingresos familiares, calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda, inferiores a 2,5 veces el IPREM, o bien que las cantidades que estén obligados a pagar por la vivienda superen la tercera parte de dichos ingresos.

c) Estar al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, o en caso contrario aportar compromiso de ponerse al corriente en dicho pago con carácter previo a la resolución solicitada, como condición cuyo incumplimiento impedirá que se dicte aquella.

3. El órgano competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento, y en su caso para autorizar las prórrogas, será el servicio territorial competente en materia de vivienda.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

5. La resolución favorable de la solicitud tendrá preferencia sobre otras cuando en la vivienda habiten personas incluidas en los colectivos de especial protección señalados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

6. La concesión de la moratoria conllevará necesariamente la reestructuración de la deuda, pero no a la inversa.

Artículo 12. *Medidas para facilitar el pago del alquiler.*

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas físicas que hayan suscrito un contrato de arrendamiento de una vivienda de protección pública de promoción directa, que en la fecha de entrada en vigor de esta Ley se encuentre vigente, podrán solicitar a la administración la adopción de las siguientes medidas:

a) Moratoria en el pago de la renta mensual, consistente en la interrupción del pago de la renta mensual durante un plazo inicial de un año, prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro, si persisten las circunstancias que motiven la concesión.

b) Reducción de la renta mensual, consistente en la reducción de la cantidad a pagar en concepto de renta durante un plazo inicial de un año, prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro, en caso de que persistan las circunstancias que motiven la concesión.

c) Reestructuración de la deuda pendiente de pago, consistente en el establecimiento de un plazo de 5 años para su abono.

2. A tal efecto, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ocupar la vivienda en virtud del citado contrato de arrendamiento, como residencia habitual y permanente del solicitante y, en su caso, de su unidad familiar o de convivencia, con una antelación de al menos 12 meses a la fecha de solicitud, acreditada mediante certificado de empadronamiento.

b) Tener unos ingresos familiares, calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda, inferiores a 2,5 veces el IPREM, o bien que las cantidades que estén obligados a pagar por la vivienda superen la tercera parte de dichos ingresos.

c) Estar al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, o en caso contrario aportar compromiso de ponerse al corriente en dicho pago con carácter previo a la resolución solicitada, como condición cuyo incumplimiento impedirá que se dicte aquella.

3. Procederá la moratoria cuando la unidad familiar o de convivencia carezca de ingresos, así como cuando sus ingresos provengan exclusivamente de una prestación o subsidio de desempleo o de la renta garantizada de ciudadanía. En otro caso solo procederá la reducción de la renta mensual, con aplicación de los siguientes porcentajes:

Ingresos familiares (calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda)	Porcentaje de reducción
< 1 veces el IPREM	50
≥ 1 veces el IPREM e < 2 veces el IPREM	40
≥ 2 veces el IPREM	30

4. El órgano competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento, y en su caso para autorizar las prórrogas, será el servicio territorial competente en materia de vivienda.

5. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

6. La resolución favorable de la solicitud tendrá preferencia sobre otras cuando en la vivienda habiten personas incluidas en los colectivos de especial protección señalados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

7. La concesión de la moratoria o de la reducción conllevará necesariamente la reestructuración de la deuda, pero no a la inversa.

Artículo 13. *Reserva de viviendas desocupadas para colectivos en riesgo de exclusión social.*

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, la Administración de la Comunidad y las administraciones locales de Castilla y León que sean titulares de viviendas de protección pública deberán reservar viviendas para la atención a colectivos en riesgo de exclusión social, tales como personas en riesgo de desahucio o víctimas de violencia de género. A tal efecto:

a) En un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de esta Ley, las administraciones citadas informarán a la consejería competente en materia de servicios sociales del número y estado de las viviendas de protección pública de su titularidad que se encuentren desocupadas, a fin de que dicha consejería, en colaboración con los Ayuntamientos donde radiquen las viviendas, puedan estimar el número de viviendas necesarias para atender a los colectivos en riesgo de exclusión social en el ámbito de actuación de dicha administración,

entendiéndose que sobre las demás no pesará ya mandato alguno de reserva conforme a este artículo.

b) Cuando el número de las viviendas ofrecidas según lo dispuesto en el apartado anterior, fuera inferior a las necesidades detectadas por la consejería competente en materia de servicios sociales, pasarán a integrarse en la reserva las viviendas que vayan quedando desocupadas con posterioridad. Asimismo, a medida que las viviendas reservadas sean ocupadas, serán sustituidas por otras que vayan quedando desocupadas, de forma que el número reservado se mantenga en los niveles determinados por la consejería competente en materia de servicios sociales.

c) Las viviendas que queden afectadas a la reserva para la atención a colectivos en riesgo de exclusión social serán objeto, para su adjudicación, de una declaración de actuación singular por la consejería competente en materia de vivienda, previa tramitación de expediente en el que se acrediten las circunstancias excepcionales del caso.

d) Las viviendas que queden afectadas a la reserva para la atención a colectivos en riesgo de exclusión social tendrán preferencia para la adjudicación de ayudas públicas para su rehabilitación y adecuación a las condiciones mínimas de habitabilidad.

Artículo 14. *Reserva para el parque público de alquiler social.*

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, la Administración de la Comunidad de Castilla y León y los Ayuntamientos con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán reservar para la integración en su respectivo parque público de alquiler social, al menos el 30 por ciento de las viviendas de protección pública desocupadas de su titularidad o de sus entidades dependientes. Este porcentaje se aplicará a las viviendas ya construidas o rehabilitadas que se encuentren desocupadas, a las que estén en construcción o rehabilitación y a las que se construyan o rehabiliten en el futuro, sea por las propias administraciones o por sus entidades dependientes.

2. Asimismo las citadas administraciones públicas reservarán, con destino a la construcción de viviendas de protección pública que puedan integrarse en el respectivo parque público de alquiler social, al menos el 30 por ciento de las terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y como suelo urbanizable y calificados con uso residencial que sean de su titularidad o de titularidad de sus entidades dependientes.

3. Las viviendas que se reserven para la atención a colectivos en riesgo de exclusión social conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, serán tenidas en cuenta a efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

Artículo 15. *Reducción de los precios máximos de venta y alquiler.*

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, para la primera transmisión de las viviendas de protección pública promovidas por la Administración de la Comunidad o sus entidades dependientes, que ya estén calificadas provisional o definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley, el precio máximo de venta se modifica aplicando un coeficiente reductor de 0,8 a los precios que hubieran sido determinados por la aplicación de los coeficientes establecidos en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero.

2. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, para el alquiler de las viviendas de protección pública promovidas por la Administración de la Comunidad o sus entidades dependientes, que ya estén calificadas provisional o definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley, el precio de referencia para el alquiler se modifica aplicando un coeficiente reductor de 0,8 a los precios que hubieran sido determinados por la aplicación de los coeficientes establecidos en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero.

Artículo 16. *Pago anticipado de viviendas de la Administración de la Comunidad.*

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas físicas que hayan suscrito un contrato con la Administración de la Comunidad de Castilla y León para la compra de una vivienda de protección pública de promoción directa, que en la fecha de entrada en vigor de esta Ley tengan aun cantidades pendientes de pago, podrán solicitar a la consejería competente en materia de vivienda el pago anticipando con una rebaja sobre las cantidades pendientes de pago, determinada conforme a la siguiente escala:

Ingresos familiares (calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda)	Porcentaje de rebaja
< 1,5 veces el IPREM	30
≥ 1,5 veces el IPREM e < 2,5 veces el IPREM	20
≥ 2,5 veces el IPREM	10

2. A tal efecto los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ocupar la vivienda en virtud del citado contrato de compraventa, como residencia habitual y permanente del solicitante y, en su caso, de su unidad familiar o de convivencia.

b) Estar al corriente en el pago de las cuotas devengadas de acuerdo con el régimen aplicable a su vivienda, así como de las cuotas de la comunidad de propietarios y de los impuestos o tributos de cualquier tipo relacionados con la vivienda, o en otro caso aportar compromiso de ponerse al corriente en tales pagos con carácter previo a la resolución solicitada, como condición cuyo incumplimiento impedirá que se dicte aquella.

3. El órgano competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento será el servicio territorial competente en materia de vivienda.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

5. Para el pago del importe contenido en la resolución se otorgará un plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en el que se le notifique dicha resolución. Transcurrido dicho plazo sin que se haya hecho efectivo el pago, la resolución dictada carecerá de eficacia y conllevará la pérdida del derecho reconocido sin necesidad de que se dicte una nueva resolución. Los gastos notariales y registrales y los impuestos de todo tipo que se produzcan como consecuencia de la aplicación de este artículo, serán por cuenta del solicitante.

6. Las viviendas que se acojan a lo previsto en este artículo no verán alterado su régimen legal de protección.

Artículo 17. *Compra de viviendas en arrendamiento de la Administración de la Comunidad.*

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas físicas que hayan suscrito un contrato con la Administración de la Comunidad de Castilla y León para el arrendamiento de una vivienda de promoción directa cuyo régimen de protección haya finalizado, podrán solicitar la compra de dicha vivienda a la consejería competente en materia de vivienda, conforme a las siguientes reglas:

a) El precio de venta de estas viviendas, por metro cuadrado de superficie útil, se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ley.

b) El precio de venta de los anejos, vinculados o no a la vivienda, por metro cuadrado de superficie útil, será el 60 por ciento del precio calculado conforme al apartado anterior.

c) Podrá obtenerse una rebaja en el precio señalado en los apartados anteriores, consistente en un porcentaje de las cantidades pagadas en concepto de renta, conforme a la siguiente escala:

Ingresos familiares (calculados conforme a los criterios que se señalen por orden de la consejería competente en materia de vivienda)	Porcentaje de rebaja
< 1,5 veces el IPREM	40
≥ 1,5 veces el IPREM e < 2,5 veces el IPREM	30
≥ 2,5 veces el IPREM e < 3,5 veces el IPREM	20
≥ 3,5 veces el IPREM	10

d) En ningún caso el precio de venta, una vez aplicada la correspondiente rebaja, podrá ser inferior al 50 por ciento del precio de venta previsto en el apartado a).

2. Los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ocupar la vivienda en virtud del citado contrato de arrendamiento, como residencia habitual y permanente del solicitante y, en su caso, de su unidad familiar o de convivencia, con una antelación de al menos 12 meses a la fecha de solicitud, acreditada mediante certificado de empadronamiento.

b) Estar al corriente en el pago del alquiler y de las cuotas de la comunidad de propietarios, así como de los impuestos o tributos de cualquier tipo relacionados con la vivienda, o en caso contrario aportar compromiso de ponerse al corriente en dicho pago con carácter previo a la resolución solicitada, como condición cuyo incumplimiento impedirá que se dicte aquella.

3. El órgano competente para la ordenación, instrucción y resolución del procedimiento será el servicio territorial competente en materia de vivienda.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución, la solicitud podrá entenderse estimada por silencio administrativo.

5. La resolución favorable de la solicitud tendrá preferencia sobre otras cuando en la vivienda habiten personas incluidas en los colectivos de especial protección señalados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

6. Asimismo serán aplicables las reglas señaladas en los apartados 5 y 6 del artículo anterior.

Artículo 18. *Parques públicos de alquiler social.*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León y los Ayuntamientos de Castilla y León con población igual o superior a 20.000 habitantes deberán gestionar sus respectivos parques públicos de alquiler social, los cuales:

a) Estarán integrados por viviendas de protección pública y por alojamientos protegidos, en ambos casos de titularidad pública.

b) Se destinarán preferentemente al alojamiento, en régimen de arrendamiento, de personas incluidas en los colectivos de especial protección señalados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

c) La oferta de estas viviendas y alojamientos protegidos se adecuará a la finalidad de que el esfuerzo económico de las unidades familiares, para acceder a una vivienda de protección pública, no supere una tercera parte de sus ingresos, contenida en el artículo 2, apartado f, de la Ley 9/2010, de 30 de agosto.

CAPÍTULO IV

Otras medidas para facilitar el acceso a la vivienda

Artículo 19. *Ampliación del periodo de amortización de préstamos hipotecarios.*

1. Si durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley se ampliara el periodo de amortización de un préstamo hipotecario constituido en el marco de los convenios suscritos por la Administración de la Comunidad con las entidades financieras para la financiación de la compra de viviendas de protección pública, no se exigirá la previa autorización administrativa para llevar a cabo dicha ampliación.

2. Si durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley se ampliara el periodo de amortización de un préstamo hipotecario constituido en el marco de los convenios suscritos por la Administración de la Comunidad con las entidades financieras para la adquisición y autopromoción de vivienda en el medio rural, no se exigirá la previa autorización administrativa para llevar a cabo dicha ampliación. En tal caso la citada ampliación no afectará a la subsidiación de intereses del préstamo, manteniéndose en los términos en los que fue acordado.

3. En los casos regulados en este artículo, una vez formalizada la ampliación entre el propietario y la entidad financiera, aquel deberá comunicárselo a la consejería competente en materia de vivienda.

4. Lo dispuesto en este artículo también será de aplicación si se modificara a la baja el tipo de interés o se establecieran periodos de carencia en el préstamo hipotecario o se alteran el resto de condiciones que facilitaran el pago del mismo.

Artículo 20. *Régimen excepcional de no devolución de ayudas a la compra.*

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley:

a) A los propietarios de viviendas de protección pública que hubieran recibido ayudas para adquirirlas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad de Castilla y León, no se les exigirá autorización administrativa, ni el reintegro de las ayudas obtenidas ni de los intereses legales correspondientes, cuando la vivienda sea objeto de transmisión inter vivos antes de transcurrir 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, siempre que dicha transmisión se produzca por la subasta, dación en pago o adjudicación de la vivienda en procedimiento de desahucio, por ejecución judicial o extrajudicial del préstamo, o se transmita a entidades de gestión inmobiliaria vinculadas a la que concedió el préstamo hipotecario.

b) A los propietarios de viviendas adquiridas o autopromovidas en el medio rural, que hubieran recibido ayudas para adquirirlas o autopromoverlas con cargo a los presupuestos generales de la Comunidad de Castilla y León, no se les exigirá autorización administrativa, ni el reintegro de las ayudas obtenidas ni de los intereses legales correspondientes, cuando se den las condiciones citadas en el apartado anterior.

Artículo 21. *Flexibilización de los requisitos de los adquirentes y arrendatarios.*

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas de protección pública calificadas provisional o definitivamente en el momento de dicha entrada en vigor, podrán ser adquiridas en primera transmisión o alquiladas por cualesquiera personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia, que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, conforme a la redacción dada por esta Ley, con independencia de las condiciones establecidas en la calificación provisional o en la calificación definitiva de las viviendas o en su caso en la correspondiente convocatoria.

2. No obstante, solo podrán subrogarse en el préstamo hipotecario que hubiera suscrito el promotor, así como recibir las subvenciones y ayudas económicas que les pudieran corresponder en el marco de la normativa reguladora del plan estatal de vivienda al amparo del cual se hubiera calificado la vivienda, aquellos adquirentes y arrendatarios cuyos ingresos familiares corregidos no excedan de los máximos previstos en la calificación provisional de las viviendas.

Artículo 22. *Adquisición y arrendamiento de vivienda joven y vivienda de precio limitado para familias.*

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas que en el momento de dicha entrada en vigor hubieran sido calificadas provisional o definitivamente como «vivienda joven» al amparo de lo dispuesto en el 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:

a) Podrán ser adquiridas por quienes no ostenten la condición de «jóvenes» conforme a lo dispuesto en el citado decreto.

b) Podrán ser puestas en arrendamiento, aplicando las siguientes reglas:

1.ª Las rentas máximas las establecidas en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero.

2.ª El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda joven de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.

2. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas que en el momento de dicha entrada en vigor hubieran sido calificadas provisional o definitivamente como «vivienda de precio limitado para las familias», al amparo de lo

dispuesto en el 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:

a) Podrán ser adquiridas por quienes no ostenten la condición de «unidades familiares con hijo o hijos menores o mayores de edad en situación de dependencia que se encuentren a su cargo» conforme a lo dispuesto en el citado decreto.

b) Podrán ser puestas en arrendamiento, aplicando las reglas señaladas en la letra b) del apartado anterior.

Artículo 23. *Condiciones especiales para adquirentes de viviendas con destino al alquiler.*

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, a quienes adquieran en primera transmisión una vivienda de protección pública de promoción privada calificada provisional o definitivamente en el momento de dicha entrada en vigor y se comprometan a destinarla durante al menos 5 años al alquiler, no se les exigirá el cumplimiento de ninguno de los requisitos establecidos en el artículo 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley, para la adquisición de una vivienda de protección pública. A tal efecto se aplicarán las siguientes reglas:

a) En el contrato de compraventa de la vivienda y en la correspondiente escritura pública, se deberá hacer constar el compromiso de destinar la vivienda al alquiler durante al menos 5 años, así como la condición resolutoria aplicable en caso de incumplimiento de dicho compromiso.

b) El contrato de compraventa deberá presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda a los solos efectos de comprobar que el precio de la transmisión no excede del máximo legal previsto.

c) En el plazo máximo de un año desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el adquirente deberá presentar a la consejería competente en materia de vivienda el contrato de arrendamiento para su visado, con o sin opción de compra, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1.º El arrendatario de la vivienda deberá cumplir todos los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.

2.º El precio máximo de renta será el que corresponda en función de la normativa aplicable en materia de precios máximos.

3.º En el caso de que se haya formalizado un contrato de arrendamiento con opción de compra, quien ejerza dicha opción deberá haber permanecido previamente al menos dos años en alquiler, y se le deducirá en ese momento del precio de venta de la vivienda al menos el 15 por ciento de las cantidades abonadas en concepto de renta.

4.º El ejercicio de la opción de compra deberá ser autorizado por la consejería competente en materia de vivienda, a los solos efectos de comprobar que el precio de venta no excede del precio máximo permitido.

d) Los adquirentes iniciales de estas viviendas no podrán obtener préstamos hipotecarios con financiación pública y en el caso de que sobre ella existiera uno de estos préstamos deberá acreditarse, con carácter previo al visado de la transmisión, la cancelación del mismo. Igualmente, tampoco podrán recibir subvenciones o ayudas económicas para la adquisición de la vivienda.

e) Las viviendas que se acojan a lo previsto en este artículo no verán alterada la duración de su régimen legal de protección.

Artículo 24. *Adelanto de opción de compra para viviendas en arrendamiento.*

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, los arrendatarios de una vivienda joven o de una vivienda de precio limitado para familias, en ambos casos de promoción privada, que hayan suscrito un contrato de arrendamiento con opción a compra sobre tales viviendas podrán ejercer la opción de compra antes de que transcurran los diez años previstos en su calificación siempre que exista acuerdo entre el arrendatario y el propietario de la vivienda. En tal caso:

a) El precio máximo de venta será el equivalente al de una vivienda joven o de precio limitado para familias que se califique en el momento de la transmisión sin descontar ninguna de las cantidades que haya aportado el arrendatario durante el período de alquiler en concepto de renta.

b) El visado del contrato de compraventa citado en el artículo 67 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, se limitará a comprobar que el precio de venta no excede del máximo previsto.

Artículo 25. *Alquiler de viviendas de protección pública por movilidad laboral.*

1. Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas de protección pública destinadas al arrendamiento que estuvieran calificadas provisional o definitivamente en el momento de dicha entrada en vigor podrán ser arrendadas por personas que, cumpliendo los demás requisitos de acceso a una vivienda de protección pública, tengan vivienda en otra localidad, cuando estas deban cambiar de provincia de residencia por motivos laborales, tales como los supuestos de movilidad geográfica prevista en el Estatuto de los Trabajadores, o por haber obtenido un puesto de trabajo en una provincia diferente al de su residencia habitual y permanente.

2. En tales supuestos, el visado del contrato de arrendamiento citado en el artículo 67 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, se limitará a comprobar que el precio del alquiler no excede del máximo que le corresponda.

Artículo 26. *Reducción de la duración del régimen legal de protección.*

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, la duración del régimen legal de protección de las viviendas de protección pública calificadas provisional o definitivamente en el momento de dicha entrada en vigor podrá reducirse a 10 años, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) La solicitud deberá formularse por el promotor de las viviendas o, en su caso, por la entidad financiera o la empresa de gestión inmobiliaria que sea titular de las mismas como consecuencia de ejecución hipotecaria o dación en pago.

b) La vivienda no debe haber sido objeto de primera transmisión, salvo en los supuestos citados en la letra anterior.

c) Con carácter previo deberá procederse:

– A la devolución de las subvenciones o ayudas económicas que se hubieran podido percibir más los intereses legales desde su percepción.

– En su caso, a la cancelación del préstamo hipotecario convenido o cualificado, o bien a su novación para que deje de tener la citada condición.

Artículo 27. *Descalificación.*

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas de protección pública calificadas provisional o definitivamente para venta en el momento de dicha entrada en vigor podrán ser objeto de descalificación, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la solicitud se formule por el promotor de las viviendas o, en su caso, por la entidad financiera o la empresa de gestión inmobiliaria que sea titular de las mismas como consecuencia de ejecución hipotecaria o dación en pago.

b) Que la vivienda no haya sido objeto de previa transmisión, salvo en los supuestos citados en la letra anterior.

c) Que el suelo sobre el que se sustente la promoción no haya sido cedido o enajenado por una administración pública, salvo en caso de conformidad expresa de dicha administración.

d) Con carácter previo deberá procederse a la devolución de las subvenciones o ayudas económicas que se hubieran podido percibir más los intereses legales desde su percepción, y en su caso, a la cancelación del préstamo hipotecario convenido o cualificado, o bien a su novación para que deje de tener la citada condición.

Artículo 28. *Arrendamiento de viviendas de protección pública calificadas para venta.*

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las viviendas de protección pública calificadas para venta podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra, conforme a las siguientes reglas:

a) La duración del contrato se pactará libremente conforme a la normativa reguladora de arrendamientos urbanos.

b) La renta máxima anual será el 5 por ciento del precio de venta fijado en la calificación definitiva.

c) El precio máximo de venta será el previsto en la calificación definitiva de la vivienda, actualizado una vez transcurrido un año desde la misma según la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

d) La opción de compra podrá ser ejercida por el arrendatario en cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

e) En caso de que se ejercite la opción de compra, del precio de venta se deducirá el 80 por ciento de las cantidades entregadas por el arrendatario en concepto de renta si la opción se ejercita durante el primer año de duración del contrato; el 70 por ciento si se ejercita durante el segundo año; el 60 por ciento si se ejercita durante el tercer año y el 50 por ciento si se ejercita durante el cuarto año y posteriores.

f) El contrato se presentará para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda a efectos de verificar que el arrendatario cumple los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública y que la renta no excede de lo previsto en este artículo; no será necesario el visado en el momento en el que se ejercite la opción de compra.

Artículo 29. *Extensión del programa de fomento del alquiler.*

Durante los dos años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley, las personas jurídicas que sean titulares de una vivienda podrán incluir la misma en el programa previsto en el Decreto 41/2013, de 31 de julio, por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León.

Disposición adicional primera. *Definiciones.*

A efectos de lo dispuesto en esta Ley, se entiende por:

1. IPREM: El indicador público de renta de efectos múltiples definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía. Este indicador será la unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extraordinarias.

2. Unidad familiar: La que sea así considerada conforme a la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

3. Unidad de convivencia: La que sea así considerada conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Disposición adicional segunda. *Autorizaciones.*

En los procedimientos regulados en esta Ley, y en general en todos los relativos a viviendas sometidas a protección pública, la consejería competente en materia de vivienda, previa autorización expresa del solicitante que se hará constar en el modelo de solicitud, podrá obtener directamente y/o por medios telemáticos mediante la transmisión de datos entre la misma o distintas administraciones públicas, la información necesaria para la comprobación de los datos de identidad del solicitante y de propiedad de la vivienda, el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social y las características de la unidad familiar o de convivencia. En otro caso el solicitante estará obligado a facilitar dichos datos.

Disposición transitoria primera. *Régimen de las viviendas ya calificadas.*

Las viviendas de protección pública calificadas provisionalmente antes de la entrada en vigor de esta Ley se sujetarán al régimen jurídico al amparo del cual se calificaron, a excepción del régimen sancionador, que será el previsto en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley, así como en cuanto resulten afectadas por las medidas previstas en los capítulos III y IV de esta Ley.

Disposición transitoria segunda.

Los procedimientos de calificación de viviendas de protección pública así como del resto de actuaciones en materia de vivienda iniciados al amparo de la normativa anterior continuarán rigiéndose por la misma hasta su finalización, salvo en cuanto resulten afectados por las medidas previstas en los capítulos III y IV de esta ley. En particular, para las viviendas de protección pública calificadas provisionalmente a la entrada en vigor de esta ley, los plazos se contarán desde la fecha de calificación definitiva.

Disposición transitoria tercera. *Ámbito de aplicación de las viviendas de protección pública en el medio rural.*

Hasta que se determinen los municipios y localidades a que se refiere el apartado 5 del artículo 45 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley, se entenderá que dichos municipios son todos los de Castilla y León excepto los citados en la Orden HAC/17/2013, de 21 de enero, por la que se da publicidad a la relación de municipios a que se refiere el artículo 7.1.c) del Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos.

Disposición transitoria cuarta. *Determinación de los precios de las viviendas de protección pública.*

1. Para determinar los precios de las viviendas de protección pública que se califiquen a partir de la entrada en vigor de esta Ley se aplicará el módulo básico estatal establecido en el artículo 9 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, o en su caso el índice que le sustituya.

2. Para determinar los precios máximos de venta, en segunda y posteriores transmisiones, de las viviendas de protección pública de promoción directa calificadas antes de la entrada en vigor de esta Ley, se multiplicará el módulo básico estatal vigente en el momento de la transmisión, o en su caso el índice que le sustituya, por el coeficiente establecido en su calificación definitiva; en ningún caso el precio de la transmisión podrá ser inferior al de la transmisión inmediatamente anterior.

Disposición derogatoria única. *Disposiciones derogadas.*

1. Quedan derogados:

a) Los siguientes preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León: el artículo 10, el artículo 13, el apartado 2 del artículo 18, el apartado 4 del artículo 19, el apartado 3 del artículo 46, el artículo 47, el apartado 2 del artículo 60, el artículo 97, el artículo 98, el artículo 99, el artículo 100, la disposición adicional primera y la disposición transitoria tercera.

b) 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, junto con los decretos 83/2003, de 31 de julio, 64/2006, de 14 de septiembre, y 64/2009, de 24 de septiembre, que lo modifican.

c) El 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, junto con el Decreto 15/2010, de 25 de marzo, que lo modifica.

d) El 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.

2. Queda derogado el Decreto-ley 1/2013, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de vivienda.

3. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en esta Ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley del derecho a la vivienda en relación con el régimen sancionador.*

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 105 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

> «3. Además de las sanciones anteriores, se impondrán a los infractores, cuando proceda, las siguientes obligaciones:
>
> a) Adecuar a la legalidad la situación alterada.
>
> b) Realizar las obras de reparación y conservación que sean necesarias.
>
> c) Cuando la sanción se haya impuesto como consecuencia de percibir sobreprecio por la venta o arrendamiento de una vivienda de protección pública: reintegrar al comprador o arrendatario la totalidad del sobreprecio con los intereses legales desde la fecha de pago hasta la de devolución.
>
> d) Cuando la infracción sea la tipificada en el apartado e) del artículo 102: reintegrar a los compradores las cantidades indebidamente percibidas.»

2. Se modifica el artículo 107 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

> **«Artículo 107.** *Competencia para la iniciación y resolución de procedimientos sancionadores.*
>
> 1. Cuando se trate de infracciones que afecten a viviendas de protección pública:
>
> a) Será competente para la iniciación del procedimiento sancionador por infracciones leves y graves la persona titular del Departamento Territorial competente en materia de vivienda en la provincia donde presuntamente se haya cometido la infracción, y la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda en el caso de infracciones muy graves.
>
> b) Será competente para la imposición de sanciones por la comisión de infracciones leves y graves la persona titular de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia donde se haya cometido la infracción, y la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda cuando la infracción sea calificada como muy grave.
>
> 2. Cuando se trate de infracciones que afecten a viviendas libres, las competencias citadas en el apartado anterior corresponderán a los órganos municipales que sean competentes en cada caso conforme a la legislación de régimen local.»

Disposición final segunda. *Referencias normativas.*

1. Las referencias a la «calificación provisional» de las viviendas de protección pública que se contengan en los preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que no son objeto de modificación en esta Ley, así como en la restante normativa de la Comunidad de Castilla y León, se entenderán hechas a la «calificación» de las viviendas de protección pública regulada en el artículo 53 de la citada Ley 9/2010, de 30 de agosto, en la redacción dada por esta Ley.

2. Las referencias a la «calificación definitiva» de las viviendas de protección pública que se contengan en los preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, que no son objeto de modificación en esta Ley, así como en la restante normativa de la Comunidad de Castilla y León, se entenderán hechas a la licencia de primera ocupación.

Disposición final tercera. *Desarrollo normativo.*

1. Se autoriza a la Junta de Castilla y León y al titular de la consejería competente en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias, para dictar las disposiciones y adoptar las medidas necesarias para el desarrollo y ejecución de lo establecido en esta Ley. En particular, por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán modificarse los órganos competentes para ordenar, tramitar y resolver los procedimientos regulados en esta Ley, así como, en cuanto al régimen de las viviendas de protección pública, las excepciones a los límites de superficies y a los requisitos de los destinatarios, las especialidades del visado de las transmisiones y los contratos de arrendamientos y los supuestos de autorización de cambio de uso.

2. Se autoriza al titular de la consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución en la Comunidad de Castilla y León del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Disposición final Cuarta. *Habilitación a la Junta de Castilla y León.*

Se habilita a la Junta de Castilla y León para que, teniendo en cuenta la situación económica y social y si las circunstancias lo aconsejan, pueda prorrogar las medidas previstas en los capítulos III y IV de la presente Ley, previa consulta al Diálogo Social.

Disposición final quinta. *Entrada en vigor.*

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

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que según se establece en la disposición final 3.1, por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, publicada únicamente en el "Boletín Oficial de Castilla y León", podrán modificarse los órganos competentes para ordenar, tramitar y resolver los procedimientos regulados en esta Ley, así como, en cuanto al régimen de las viviendas de protección pública, las excepciones a los límites de superficies y a los requisitos de los destinatarios, las especialidades del visado de las transmisiones y los contratos de arrendamientos y los supuestos de autorización de cambio de uso.
- Téngase en cuenta que según se establece en la disposición final 4, la Junta de Castilla y León, mediante disposición publicada únicamente en el "Boletín Oficial de Castilla y León" podrá prorrogar las medidas previstas en los capítulos III y IV de la presente Ley.

§ 4

Ley 5/2006, de 16 de junio, de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León y su Consejo General

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 120, de 22 de junio de 2006
«BOE» núm. 164, de 11 de julio de 2006
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2006-12442

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 16.4 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estatuto de Autonomía de Castilla y León en redacción dada por Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero, atribuye a la Comunidad Autónoma, en su artículo 32.1.2.º, competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, que ha sido asignada a la Consejería de Fomento.

En virtud de esta competencia, se pretende una Ley de creación de Cámaras de la Propiedad Urbana y de su Consejo General, como entidades de base asociativa, cuando concurran determinadas circunstancias.

Las Cámaras de la Propiedad Urbana, desde su creación, vienen realizando una serie de funciones de interés social, que pueden seguir realizando desde su configuración de asociaciones no lucrativas, como es el caso de las fianzas arrendaticias, en virtud de la Ley 2/1999, de 19 de febrero, reguladora del depósito del importe de fianzas de contratos de arrendamiento y de suministros y servicios que afecten a fincas urbanas, la posibilidad de resolución de conflictos a través del arbitraje o la colaboración prestada a la Administración de Justicia en materia de subastas judiciales.

En aplicación de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, y de la sentencia del Tribunal Constitucional de 17 de enero de 2002, que declara la constitucionalidad del Real Decreto-Ley 8/1994, de 5 de agosto, que suprimió las Cámaras de la Propiedad Urbana como Corporaciones de Derecho Público, pueden establecerse como entidades de base asociativa, de tal manera que las Comunidades Autónomas que habían asumido competencias en la materia, mantienen intacta su facultad de actuación para dotar a las organizaciones de propietarios de fincas urbanas del régimen jurídico que consideren procedente con el solo límite de que dicho régimen no sea el de las Corporaciones de Derecho Público.

El carácter de asociación de las Cámaras de la Propiedad concuerda no sólo con su origen sino que se adecua a la trascendencia actual del hecho asociativo, en particular de las entidades no lucrativas.

Como asociaciones, contarán con el personal que estimen necesario, teniendo en cuenta que su situación quedó resuelta tras el Real Decreto 406/1996, de 1 de marzo, de Traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado en materia de Cámaras de la Propiedad Urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 2308/1994, de 2 de diciembre, por el que se establece el régimen y destino del patrimonio y personal de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana y su Consejo Superior, de tal manera que la relación entre las Cámaras y su personal no supone ninguna vinculación con la Junta de Castilla y León.

En todo caso, el ejercicio de sus funciones se realizará por personal debidamente titulado y colegiado conforme a la legislación aplicable.

Respecto del patrimonio, en aplicación de la disposición adicional trigésima de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, que permite interrumpir el proceso de liquidación de las extintas Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana, se facilita el que los bienes y derechos adscritos a las suprimidas puedan pasar a las de nueva creación sin tener que culminar un proceso de reparto patrimonial que carecería de sentido, pues se está optando por el establecimiento de entidades representativas del sector inmobiliario. Para ello se formará un inventario en el que se determine si se han generado con cargo a cuotas voluntarias u obligatorias.

Asimismo, la presente Ley se hace eco de la Recomendación 12/1986 del Comité de Ministros del Consejo de Europa, relativa a la promoción de la resolución extrajudicial de los conflictos, y a lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de Asociación. Por ello, en concordancia con la vigente Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de arbitraje, cuyo artículo 14, relativo al Arbitraje Institucional, reconoce a las partes la posibilidad de encomendar la administración del arbitraje y la designación de árbitros a asociaciones y entidades sin ánimo de lucro, y teniendo en cuenta que ha sido una función tradicional de las Cámaras de la Propiedad, esta Ley pretende facilitar, en lo posible, el Arbitraje para la resolución de los conflictos que puedan surgir respecto de las materias que constituyen el ámbito de actuación propio de las Cámaras.

Ante la falta de norma autonómica, y debido a la importancia de las funciones y la relevante posición que han de ocupar estas asociaciones en el sector inmobiliario, así como su especial relación con la Administración, debe dictarse una norma que tenga rango de ley, atendiendo a la doctrina del Consejo de Estado y del Consejo Consultivo de Castilla y León respecto del rango de las normas que regulen lo fundamental, los principios esenciales, el núcleo básico del ordenamiento, la libertad y la propiedad, así como la imposición de obligaciones y la definición de los derechos.

De esta manera, partiendo de las competencias estatutariamente asumidas, se considera necesaria una norma de rango legal que atribuya a ciertas asociaciones, que se denominarán Cámaras de la Propiedad Urbana y Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana, la consideración de entidades representativas del sector inmobiliario. Serán colaboradoras de la Administración y ejercerán funciones de carácter público e interés general, que tendrán, por tanto, el carácter de asociación de interés social en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

Por todo ello, la presente norma pretende dar la consideración de Cámaras de la Propiedad Urbana y de su Consejo General a aquellas asociaciones de propietarios de fincas urbanas que, cumpliendo la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación, reúnan en todo caso los requisitos establecidos en la presente Ley y tengan unas finalidades estatutarias orientadas a la satisfacción de intereses que trasciendan de los propios asociados y que realicen habitual y preferentemente actuaciones en beneficio de terceras personas; es decir, que lleven a cabo una actividad de interés social como forma de participación ciudadana en las actividades de interés general.

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Concepto y Naturaleza.*

1. Las Cámaras de la Propiedad Urbana son asociaciones de propietarios de fincas urbanas, de interés social, con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, sin ánimo de lucro, constituidas de acuerdo con la norma reguladora del derecho de asociación y con los requisitos exigidos por esta Ley.

2. La federación en que se agrupen, en su caso, las Cámaras de la Propiedad Urbana tendrá la denominación de Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León, existiendo un único Consejo.

Artículo 2. *Ámbito territorial.*

1. El ámbito territorial de cada Cámara de la Propiedad Urbana es la provincia. Sólo existirá una Cámara de la Propiedad Urbana por provincia, sin perjuicio de las dependencias que puedan establecerse en los municipios, previa comunicación a la Junta de Castilla y León a través de la Consejería de Fomento.

2. El ámbito territorial del Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León es la Comunidad Autónoma.

Artículo 3. *Régimen jurídico.*

Las Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León y su Consejo General se rigen:

a) Por la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación.
b) Por la presente Ley y las normas reglamentarias que la desarrollen.
c) Por los Estatutos y Reglamentos de Régimen Interior de cada una.

Artículo 4. *Estatutos.*

Los Estatutos de las Cámaras de la Propiedad Urbana y de su Consejo General se ajustarán a lo dispuesto en la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación, y a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 5. *Fines.*

Las Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León tendrán entre sus fines los siguientes:

a) Colaborar con la Administración en las políticas de vivienda de la Comunidad y, en particular, en el ejercicio de funciones que faciliten su financiación.
b) Promover la resolución arbitral de los conflictos que surjan en el ámbito de la propiedad urbana, su ejercicio y materias conexas.
c) Promover, conservar, estudiar y difundir la propiedad urbana, y su ejercicio.
d) Establecer y gestionar servicios en beneficio del sector.
e) Cualquier otro que afecte al propio sector y tenga un carácter social.

Artículo 6. *Requisitos.*

1. La constitución de Cámaras de la Propiedad Urbana exige el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Estar debidamente constituidas e inscritas como asociación en el Registro de Asociaciones de la Comunidad Autónoma.
b) Que entre sus fines se incluyan, al menos, los que se señalan en esta Ley.
c) Que se admita como asociado a cualquier propietario de fincas urbanas.
d) Inscribirse en el Registro de Cámaras de la Propiedad Urbana.

2. La constitución del Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León exige su inscripción en el Registro de Cámaras de la Propiedad Urbana.

Artículo 7. *Registro de Cámaras de la Propiedad Urbana.*

1. Se crea el Registro de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León, dependiente de la Consejería de Fomento.

2. Los requisitos de acceso, la baja en el Registro y las obligaciones derivadas de la permanencia en el Registro se regularán reglamentariamente, no pudiendo inscribirse más de una Cámara de la Propiedad Urbana por provincia, y solamente existirá un Consejo General de Cámaras como federación de las mismas.

3. En caso de existir varias asociaciones en una misma provincia, se atenderá, a los efectos de dar preferencia a la inscripción, a los criterios que se establezcan reglamentariamente, que tendrán en cuenta:

a) la atribución transitoria del patrimonio a que se refiere la Orden FOM/761/2003, de 27 de mayo, por la que se atribuye, con carácter transitorio, el uso del patrimonio de las Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León.

b) la realización de actuaciones semejantes a las señaladas en esta norma y que la Administración valore como tales.

c) la fecha de inscripción en el Registro de asociaciones.

Artículo 8. *Régimen Económico.*

Las Cámaras de la Propiedad Urbana y su Consejo General contarán con los siguientes recursos:

a) Los bienes procedentes de donaciones, herencias y legados.

b) Los rendimientos procedentes de los bienes y derechos que deriven de su patrimonio.

c) Las cuotas de los asociados.

d) Los rendimientos derivados de la prestación de servicios.

e) Las subvenciones y otras ayudas que puedan recibir de las Administraciones Públicas.

f) Las bonificaciones y exenciones fiscales que, en su caso, puedan corresponderles.

g) Cualesquiera otros recursos adquiridos conforme a las disposiciones legales y estatutarias.

Artículo 9. *Extinción de las Cámaras de la Propiedad Urbana y del Consejo General.*

1. Las Cámaras de la Propiedad Urbana se extinguirán, causando baja en el Registro, por:

a) Incumplimiento de los fines señalados en esta Ley, que será apreciado y declarado por la Consejería de Fomento, sin que ello suponga la extinción como asociación.

b) Extinción como asociación por las causas previstas en sus estatutos o en la legislación aplicable.

c) Por voluntad manifestada mediante solicitud de baja, previo acuerdo válidamente adoptado.

2. El Consejo General de Cámaras se extinguirá como federación de asociaciones, conforme lo previsto en la legislación aplicable, o como consecuencia de su baja operada por causa de solicitud voluntaria.

CAPÍTULO II

De las Cámaras de la Propiedad Urbana

Artículo 10. *Organización y funcionamiento.*

La organización y funcionamiento de las Cámaras de la Propiedad Urbana se ajustará a lo previsto en la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación, y a lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 11. *Funciones.*

Las Cámaras de la Propiedad Urbana desarrollarán, dentro de su ámbito territorial, las siguientes funciones:

1. Como órgano de consulta y colaboración con la Administración:

a) Informar a los propietarios y usuarios de la existencia de planes, programas, disposiciones y ayudas referentes a la propiedad urbana.
b) Proponer y formular a la Administración iniciativas y estudios que favorezcan las políticas de vivienda.
c) Informar a la Administración de todos aquellos asuntos de interés general para la propiedad urbana y el urbanismo.
d) Crear bancos de datos para la realización de censos y estadísticas, en particular en materia de arrendamientos urbanos.
e) Crear y gestionar un Registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas.
f) Colaborar con la Administración en el registro, depósito y gestión de fianzas en arrendamientos de fincas urbanas, conforme se establezca por convenio con la Administración y en los términos previstos por la Ley 2/1999, de 19 de febrero, reguladora del depósito de fianzas en arrendamientos de fincas urbanas.

2. De carácter general:

a) Fomentar la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección, para lo cual podrán constituir cooperativas u otras categorías asociativas.
b) Fomentar la conservación y rehabilitación de edificios.
c) Informar sobre los aspectos técnico-jurídicos de los instrumentos urbanísticos y los negocios jurídicos que afecten a las fincas urbanas; su administración, y cualquier otra cuestión relativa a la propiedad inmobiliaria de dichas fincas, por medio de personal de la Cámara debidamente titulado y colegiado, de acuerdo con la normativa vigente.
d) Ofrecer a sus asociados y a los terceros que con ellos se relacionen un servicio de arbitraje de equidad o de derecho, respecto de las controversias que se planteen entre ellos, de conformidad con la legislación vigente en la materia.
e) Promover el aseguramiento de la propiedad frente a posibles daños del arrendatario o por la falta de pago mediante la suscripción de seguros de forma conjunta.
f) Colaborar con los Juzgados y Tribunales a través de personal titulado y colegiado.
g) Organizar seminarios, congresos y cursos sobre temas relacionados con los fines de las Cámaras de la Propiedad Urbana.

3. Específicas para sus asociados:

a) Servir de cauce de representación y participación de los asociados.
b) Asistir y asesorar a sus miembros en defensa de sus intereses, ofreciendo el servicio de representación y defensa ante cualquier organismo, tribunal o juzgado, o autoridades en el ejercicio de todo tipo de recursos o acciones. La prestación de estos servicios se llevará a cabo mediante la actuación de profesionales cualificados que, a estos efectos, designe la Cámara de la Propiedad Urbana.
c) Otras actividades o servicios que redunden en beneficio de los intereses que representan.

4. Cualquier otra actividad que redunde en beneficio de la propiedad urbana o del urbanismo.

CAPÍTULO III

Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana

Artículo 12. *Naturaleza.*

1. El Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León como federación de Cámaras de la Propiedad Urbana actuará, como órgano de coordinación y representación de las mismas, con personalidad jurídica propia.

2. La organización y funcionamiento del Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana se ajustará a lo previsto en la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del derecho de asociación, y a lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 13. *Funciones.*

El Consejo General de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León, junto con las funciones de coordinación y representación de éstas, velará por la adecuación de los estatutos de las Cámaras de la Propiedad Urbana a los fines señalados en esta Ley, e informará de las modificaciones estatutarias, sin perjuicio de cualquier otra función que tenga atribuida.

Disposición adicional primera. *Colegios Arbitrales.*

La Junta de Castilla y León favorecerá la constitución de Colegios Arbitrales específicos, respecto de las materias que constituyen el ámbito de actuación propio de las Cámaras de la Propiedad Urbana.

Tendrán un ámbito territorial coincidente con el de cada Cámara de la Propiedad Urbana o sus dependencias, y se ajustarán a lo dispuesto en la legislación vigente.

Disposición adicional segunda. *Liquidación del patrimonio de las extintas Cámaras de la Propiedad Urbana.*

1. En aplicación de la disposición adicional trigésima de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, queda definitivamente interrumpido el proceso de liquidación de las extintas Cámaras de la Propiedad Urbana.

2. En la forma que se establezca reglamentariamente, se formará un inventario y avalúo de los bienes y derechos que integren el patrimonio de las extintas Cámaras de la Propiedad Urbana y de su Consejo General, así como, una declaración de cuáles han sido generados con cargo a cuotas voluntarias y cuáles con cargo a cuotas obligatorias, para una posible adscripción, de los bienes generados con cargo a las cuotas voluntarias, a las Cámaras de la Propiedad Urbana o, en su caso, al Consejo General de Cámaras de nueva creación.

3. En todo caso, los posteriores actos de disposición de los bienes adscritos a las Cámaras de la Propiedad Urbana serán notificados a la Consejería de Fomento, que podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto, en su caso.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Disposición final segunda. *Vigencia.*

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

§ 5

Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 181, de 19 de septiembre de 2014
«BOE» núm. 239, de 2 de octubre de 2014
Última modificación: 14 de mayo de 2024
Referencia: BOE-A-2014-9961

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 25.5 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La contribución de las ciudades al desarrollo de la humanidad es cada vez más notable: como centros de crecimiento económico, como nudos para el transporte de personas, mercancías y capitales y como polos de innovación tecnológica y cultural, las ciudades continúan atrayendo a la población, incluso en la ya muy urbanizada Europa.

Durante el pasado siglo, el crecimiento urbano ha experimentado una enorme aceleración, no exenta de problemas sociales y ambientales. En muchos casos, la concentración demográfica se ha efectuado a un ritmo que ha excedido la capacidad de la administración local, agudizando los problemas indicados y generando la marginación de amplios grupos de población.

Con el paso del tiempo, las ciudades y en particular los barrios construidos en la época de crecimiento rápido se enfrentan al envejecimiento de sus infraestructuras y construcciones, así como a cambios en sus funciones económicas y en su estructura demográfica, una vez que amplias capas sociales se han desplazado a la periferia, junto con un gran número de actividades.

En ausencia de intervención, los barrios desfavorecidos entran en un ciclo de deterioro físico y social, convirtiéndose en último extremo en lugares de segregación espacial, inseguridad y exclusión. Se trata de un fenómeno que entre nosotros aún no ha adquirido extraordinaria gravedad, si bien es necesaria una intervención preventiva.

Para ser sostenible, la ciudad requiere cohesión social e integración entre sus partes; la mejora de la calidad de vida y la protección del medio ambiente, desde las áreas centrales a las periferias marginales, son clave para fomentar el sentido de pertenencia, retener a los residentes y atraer a otros nuevos, pero también para que la ciudad afronte con éxito la competencia en una economía globalizada.

II

Castilla y León alberga una compleja red de ciudades medias, organizadas en torno a centros históricos valiosos, depositarios de la identidad colectiva. A partir de 1950 se construyó a su alrededor una periferia residencial, densa y de baja calidad constructiva. Tras una época de promoción directa de grandes conjuntos de vivienda pública llegó el auge de la vivienda de protección oficial y de los proyectos de urbanización del Estado. Todo ello convivió con la aparición de barriadas periféricas a partir de parcelaciones, a menudo autoconstruidas por sus moradores, zonas que desde 1979 han recibido una singular atención, y que en general han sido profundamente renovadas.

A partir de los años ochenta surgen nuevos barrios cada vez mejor equipados, y recientemente el fenómeno de la dispersión ha multiplicado el área urbanizada, generando una periferia compleja de límites difusos con el espacio rural. Ahora bien aquellos barrios de la primera periferia plantean el gran reto de su rehabilitación, porque se han convertido en espacios vulnerables, donde confluyen y se agravan mutuamente múltiples problemas de raíz social y económica. Por ello, la intervención pública no puede limitarse a la mera actuación rehabilitadora o urbanizadora. Es necesario actuar de forma global, a través de la integración de las políticas sociales y la participación de la población residente.

Los Ayuntamientos de las ciudades de Castilla y León han ido actualizando su planeamiento con un esfuerzo constante; ha surgido así una generación de planes con numerosas virtudes: actualización, calidad técnica, notable participación social, sensibilidad hacia el medio ambiente y el patrimonio, coordinación en materia de infraestructuras, equipamientos y dotaciones, etcétera. Sin embargo, la atención al suelo urbano, a la ciudad consolidada, aún ocupa un lugar secundario, ya que está presente en los objetivos, pero tiene una escasa plasmación práctica y recurrente remisión al planeamiento especial.

Frente a esa óptica administrativa, se impone la realidad de nuestros barrios desfavorecidos, con obvias necesidades de rehabilitación y mejora de la calidad de vida. Se trata de contextos urbanos con viviendas envejecidas o inadecuadas –infravivienda en ocasiones–, donde al deterioro físico, funcional y ambiental se añade la carencia de recursos de sus habitantes, dramáticamente agravada en los últimos años. Son espacios situados tanto en los centros urbanos como en las periferias levantadas a partir de 1950, donde la necesidad de intervención es tanto más perentoria cuanto su eventual ausencia genera el riesgo de que la degradación alcance situaciones más difíciles de resolver.

III

En atención al diagnóstico expuesto, que se nutre entre otras fuentes del análisis de nuestros barrios contenido en el «plan de rehabilitación integral de Castilla y León», la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas deben ser objetivos prioritarios de la estrategia urbanística para las ciudades de Castilla y León en el siglo XXI, de forma especial en los espacios urbanos vulnerables, donde concurren procesos de abandono, obsolescencia o degradación del patrimonio edificado y del tejido urbano, o con amplios sectores de la población en riesgo de exclusión por razón de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.

Este planteamiento va más allá de los aspectos estrictamente físicos, identificables con la rehabilitación edificatoria en cuanto arquitectura, adquiriendo una dimensión plural que persigue la cohesión social, la sostenibilidad y la participación ciudadana en un medio urbano ordenado. Textos recientes como la «Carta de Leipzig» sobre las ciudades sostenibles de 24 y 25 de mayo de 2007 o el Dictamen del Comité de las Regiones sobre la regeneración urbana en Europa, en la sesión de 9 y 10 de junio de 2010, han definido los conceptos de regeneración urbana y desarrollo integral, insistiendo en la necesidad de prestar especial atención a los barrios más vulnerables teniendo en cuenta las múltiples causas del declive de los barrios: obsolescencia de los edificios, sí, pero también dificultades de accesibilidad, infraestructuras anticuadas, etc., a las que se suman múltiples problemas socio-económicos y ambientales.

La llamada a un urbanismo que atienda a la ciudad edificada ha sido una constante en el ámbito científico y doctrinal. Ahora bien, tras unos años de profunda crisis en el sector de la construcción, es más fácil asumir críticamente que en gran parte de Europa la rehabilitación

supone un porcentaje de la actividad constructiva muy superior al nuestro. Es cierto que en Castilla y León hay una amplia experiencia en la rehabilitación, si bien casi siempre con soporte público y con cierto carácter experimental, buen ejemplo de ello son las áreas de rehabilitación integrada, que en una década han permitido rehabilitar casi 15.000 viviendas.

Mirando hacia la ciudad consolidada, es claro que carecemos de un régimen jurídico adecuado para gestionar procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Hasta ahora nuestra normativa urbanística se ha centrado en el control de la cantidad y calidad de los nuevos desarrollos, mientras la intervención en suelo urbano ha resultado técnicamente difícil, debido, entre otras causas, al sometimiento a estándares inflexibles, derechos preexistentes, un sistema de valoraciones que no refleja la degradación constructiva, la conflictiva gestión social asociada, etc. Así las cosas, incluso la dotación de recursos públicos para afrontar operaciones de rehabilitación, regeneración o renovación puede resultar ineficaz en ausencia de normas claras que den seguridad a los operadores.

El camino ha sido abierto con acierto y decisión por la Administración del Estado mediante la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que con carácter básico conforma un nuevo marco jurídico y administrativo para sustentar las actuaciones en la materia, removiendo los obstáculos legales que impiden su viabilidad técnica y económica y propiciando la generación de ingresos para hacer frente a su ejecución. Entre otras cosas, esta ley ha llevado a cabo una amplia y ambiciosa modificación de la legislación básica en materia de suelo; modificación que ha permitido en el ámbito autonómico adaptar nuestra normativa urbanística para integrar de forma novedosa los aspectos ambientales, económicos y sociales, con el objetivo de rehabilitar el patrimonio edificado, revitalizar el tejido social, mejorar la eficiencia ecológica de la ciudad y promover formas de transporte sostenibles, a través de la coordinación administrativa como herramienta de gestión.

IV

Esta ley articula un conjunto de medidas cuyo objetivo común, plasmado en el título preliminar, es conseguir que las políticas públicas que actúan sobre las ciudades de Castilla y León se orienten de forma coordinada hacia la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas. Ello, tanto a través de actuaciones específicas, como mediante medidas complementarias de sostenibilidad, coordinación y simplificación. Es una estrategia de futuro, clave para revitalizar nuestro ingente y valioso patrimonio construido y para facilitar la innovación y el desarrollo local.

Con tal fin la ley se estructura en cuatro títulos: el primero aborda algunas modificaciones de la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León; el título II contiene numerosas modificaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, al ser la ciudad el objeto central de esta ley, en gran parte amparadas en la reforma de la legislación básica operada mediante la Ley 8/2013, de 26 de junio; el título III contiene modificaciones puntuales sobre la Ley del Ruido de Castilla y León; finalmente, el título IV introduce una serie de cambios sobre la Ley del derecho a la vivienda y la Ley de medidas urgentes en materia de Vivienda. La ley se completa con tres disposiciones transitorias, una derogatoria y cuatro finales.

V

El capítulo I del título II regula elementos centrales de la ley: en primer lugar la rehabilitación y la regeneración y la renovación urbanas se incorporan como objetivos de la actividad urbanística de las administraciones públicas, dejando constancia de que su objeto preferente deben ser los «espacios urbanos vulnerables», que se definen con una doble dimensión, material y social.

Seguidamente se regulan, como un nuevo título a incorporar a la Ley de Urbanismo de Castilla y León las actuaciones de rehabilitación y las de regeneración y renovación urbana, cuyo respectivo objeto se va haciendo gradualmente más ambicioso; de ahí que las primeras se conceptúen como actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y las de renovación urbana como actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, mientras que las actuaciones de regeneración urbana podrán abordarse bajo ambas modalidades, en función de las necesidades del caso; por otro lado las actuaciones de regeneración y renovación

urbana podrán adoptar carácter «integrado» previa declaración por la Administración de la Comunidad, quedando habilitadas para una financiación pública preferente.

Siendo los espacios urbanos vulnerables ámbito preferente de estas actuaciones, su delimitación concreta se dota de flexibilidad para facilitar su gestión: los ámbitos podrán ser discontinuos, o ampliarse –con limitaciones– sobre su entorno inmediato, estableciéndose un margen para la demolición o sustitución, aunque el criterio general sea favorecer la rehabilitación.

Las actuaciones se planificarán mediante el planeamiento general o con un plan especial de reforma interior pero, en todo caso, aplicando una serie homogénea de criterios de planeamiento como garantía de calidad, como exigencia de la actividad urbanística; todo ello se plasmará en una documentación que presta especial atención a la viabilidad económica de la actuación. Para la gestión se establecen reglas especiales sobre expropiación y ejecución subsidiaria, o las que permiten que no se generen nuevas obligaciones a causa de los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad derivados de la sustitución de infraviviendas o las obras de mejora energética, que en algún caso habilitan la ocupación de superficies de dominio público o dotacionales. Asimismo se identifican los sujetos obligados a participar en la ejecución de estas actuaciones, o simplemente legitimados para hacerlo, incluida la posibilidad de constituir entidades urbanísticas colaboradoras.

El capítulo continúa con las modificaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que se agrupan siguiendo el orden de sus títulos. En primer lugar las relativas al régimen de suelo, donde se reformula la regulación del deber de conservación en sintonía con la nueva legislación del Estado, y se bonifican las actuaciones de regeneración y renovación urbana en cuanto al reparto de aprovechamiento; tratamiento favorable que se contrapesa con el más exigente que recibe el suelo urbanizable, concretando, de esta forma, la idea de reequilibrio legal, o abandono de la neutralidad de la normativa frente a cualquier desarrollo urbanístico, que se sustituye por un tratamiento que favorece decididamente a la ciudad consolidada. En segundo lugar se destaca también que el aprovechamiento que corresponda a la administración pueda ser sustituida por su equivalente en efectivo o por edificabilidad en un complejo inmobiliario cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares para construir nuevas viviendas protegidas.

Más adelante se hace referencia a los instrumentos y procedimientos de planificación y gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, aludiendo al mandato genérico del planeamiento general; por lo demás, se introducen medidas de flexibilidad respecto de las reglas aplicables a las actuaciones ordinarias, con el evidente fin de facilitar e incluso promover las de rehabilitación, y en especial, las de regeneración y renovación urbana; así sucede respecto de las densidades de edificación y población, de las reservas para dotaciones urbanísticas, y de las exigencias adicionales en caso de modificación del planeamiento.

A efectos prácticos es importante la consideración del Plan Especial de Reforma Interior como una figura llamada a jugar un papel central en estas actuaciones. A tal efecto dichos planes, que ya eran singulares al poder afectar a varias clases de suelo, reciben nuevas facultades, como la de poder alterar la clasificación y calificación en vigor, incluso ampliar su ámbito en caso necesario, si bien con limitaciones en cuanto a la superficie y la previa clasificación de los terrenos, pues es clave contar con una herramienta flexible ante situaciones diferentes, incluso dentro del ámbito de cada actuación. Por otra parte se prevé una obligada referencia a las limitaciones de otras posibles fórmulas de intervención en el ámbito de la rehabilitación, que se justifican por su eventual desconexión del planeamiento.

La flexibilidad se muestra al mismo tiempo en la fase de gestión, cuyas determinaciones pueden ser anticipadas en el planeamiento o remitidas a instrumentos específicos. La adaptación de la normativa sobre convenios y la reformulación de los derechos de realojo y retorno con apoyo en la prolija regulación de la legislación básica, cierran las reformas en materia de planeamiento y gestión. Ahora bien, el cambio de modelo urbanístico no es sólo un problema de ordenación, sino que exige un esfuerzo de gestión social y de coordinación administrativa. Por ello, se reforman también una amplia batería de instrumentos urbanísticos para adaptarlos a las peculiaridades de estas nuevas actuaciones de nuevo cuño o, simplemente, para extender su operatividad sobre las mismas, especialmente en lo

que se refiere a las órdenes de ejecución, al régimen de venta y sustitución forzosa, al destino de los patrimonios públicos de suelo y de las áreas de tanteo y retracto.

VI

En pocos años, el concepto de sostenibilidad se ha instalado en el centro del debate urbanístico, y es hoy un elemento imprescindible en los procesos de planificación. De ahí la decisión de reservar todo el capítulo II a los múltiples aspectos en los que se despliega su integración en el urbanismo, y de iniciarlo con el artículo dedicado al crecimiento compacto; este criterio es ya protagonista del debate y la práctica del urbanismo, comprobadas sus ventajas sociales frente al desarrollo disperso, permite optimizar servicios e infraestructuras, en una doble perspectiva, territorial y ambiental, y preservar la identidad cultural, que se plasma en un modelo de crecimiento planificado y sostenible. Todo ello justifica la reforma de los artículos 13, 34 y 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que completa las ya establecidas en el mismo sentido en los capítulos anteriores.

El resto del capítulo desgrana una serie de medidas complementarias para mejorar la protección del medio ambiente frente al desarrollo urbano. Se incluyen referencias a las infraestructuras eléctricas y a los cauces fluviales y sus zonas de afección adquiriendo con ello un compromiso entre la protección frente a la degradación ambiental y las inundaciones y, la posibilidad de integrar las riberas en los núcleos de población, para el uso y disfrute de los ciudadanos.

En materia de movilidad sostenible, el objetivo es reducir la necesidad de desplazamiento promoviendo el «urbanismo de proximidad», así como mejorar la coordinación del planeamiento urbanístico con la planificación del transporte, y en especial, con el transporte público; en sentido inverso debe entenderse la reducción de la reserva de aparcamiento convencional.

En lo relativo a la promoción de la eficiencia energética de edificios y viviendas y al fomento de las energías renovables, un nuevo artículo 36 ter a incorporar a la Ley de Urbanismo de Castilla y León extiende estos criterios al conjunto de la práctica urbanística. Mención especial merece el nuevo mandato de consideración de los riesgos en el planeamiento, con previsiones más concretas para los terrenos inundables, que aplican los criterios de los organismos de cuenca. Por último, las políticas de mejora de la accesibilidad dan un paso más con una serie de normas administrativas que buscan favorecer la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

VII

En la ciudad actual, múltiples aspectos de la vida social no pueden entenderse sin una reflexión de ámbito supramunicipal. Análogamente, gran parte de las propuestas de esta ley resultarían estériles en ausencia de una mejor coordinación administrativa. Por ello el capítulo III, siguiendo el mandato general del título preliminar de la presente ley, se inicia reformulando los criterios de coordinación supramunicipal del planeamiento urbanístico, estableciendo ámbitos de coordinación urbanística de carácter obligatorio para los municipios incluidos en los mismos, otorgándoles autonomía para la definición de las políticas urbanísticas comunes en dicho ámbito. Además de esa reforma esencial, se modulan varias normas sobre áreas destinadas a actividades productivas y actuaciones en suelo rústico, que, aunque parezcan ajenas al objeto de esta ley, no lo son cuando se advierte que la regeneración urbana no puede concebirse como una política aislada, sino que forma parte de un conjunto de interrelaciones que operan sobre el territorio.

En cuanto a las actividades productivas, sus especiales necesidades no siempre han sido bien entendidas por la práctica urbanística, y el suelo rústico, en Castilla y León, donde el espacio urbanizado no supera el 2% de su superficie, tiene una dimensión más compleja que la mera referencia a los espacios naturales; dicho eso, la abundancia y el deficiente estado de conservación del patrimonio construido en el medio rural justifican el tratamiento preferente de las construcciones e instalaciones existentes.

Tiene especial importancia el procedimiento de regularización aplicable en las áreas de suelo rústico con asentamiento irregular, que ha surgido de la demanda social constatada para la resolución de un problema heredado.

A la misma lógica de coordinación responde la reforma de la atribución competencial en materia de disciplina, donde puede hablarse de una normalización competencial que elimina posibles duplicidades, lo que implica la derogación del artículo 21.3 de la Ley 5/1999, y la modificación del régimen de prescripción de las infracciones urbanísticas, cuyos plazos, breves en relación a la notable extensión temporal de los procesos urbanísticos, han resultado escasos para la eficaz actuación de las administraciones.

Por último se abren nuevas posibilidades a la colaboración de los profesionales, tanto a través de sus correspondientes colegios como mediante un nuevo sistema de acreditación de los equipos técnicos vinculados a la actividad urbanística.

VIII

El capítulo IV incorpora relevantes reformas bajo el denominador común de la simplificación. En primer lugar el régimen de usos provisionales se armoniza con la legislación estatal, resolviendo además el limbo jurídico en que se encontraba al respecto el suelo urbano sin ordenación detallada. Sin duda es más importante abordar el debate sobre la necesidad de un planeamiento general estructurante o estratégico, en línea con el que predomina en la práctica europea, y que se ha visto lastrado por la inercia de exigir la íntegra regulación del suelo consolidado, que, no pocas veces, dejaba en segundo plano los problemas de ordenación general. Actualmente, cuando todos los núcleos de carácter urbano ya cuentan con planeamiento general, es posible aligerar el contenido de ulteriores revisiones, que podrán así concentrarse en lo realmente estratégico.

Especial mención merece la reforma de la licencia urbanística, el instrumento ordinario de intervención en el uso del suelo. En sintonía con la evolución general de las técnicas de control administrativo en el contexto europeo, la licencia como tal se reserva para los actos de uso del suelo más relevantes, regulándose para los demás el régimen de declaración responsable, lógicamente más sencillo, sin perjuicio de permitir la reacción del Ayuntamiento ante eventuales incumplimientos de la normativa. Asimismo otras modificaciones en materia de plazos y silencio administrativo perfeccionan una regulación legal cuya eficacia se contrasta diariamente en nuestros Ayuntamientos.

También contribuirá a facilitar la gestión municipal la generalización del procedimiento de firma electrónica en los trámites urbanísticos, con el consiguiente ahorro económico y temporal.

Otras reformas tendentes a la simplificación afectan a la gestión urbanística: la posibilidad de actualizar el aprovechamiento medio, el acotamiento dentro de márgenes razonables de la potestad municipal para determinar la cuantía de la garantía de urbanización, y la apertura a la incorporación a las entidades urbanísticas colaboradoras de cualesquiera afectados por una actuación urbanística, aun no siendo propietarios y al procedimiento de publicación oficial de los planes urbanísticos, sobre todo en caso de inactividad municipal, supuesto hasta ahora no regulado.

Una última mención merece la regulación del procedimiento a seguir en caso de anulación de la ordenación urbanística, situación excepcional que justifica la habilitación a la consejería competente en urbanismo para señalar los plazos y el procedimiento para la tramitación de la nueva ordenación, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

IX

En el título I se incluyen una serie de modificaciones sobre la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León que coadyuvan a los fines perseguidos por la ley. Los cambios en la Ley de Ordenación del Territorio, además de incorporar el mandato general de promover la regeneración urbana, complementan la legislación sobre ordenación, servicios y gobierno del territorio, racionalizan los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio –suprimiendo la opción del rango legal y simplificando las modificaciones menores–, armonizan la regulación de los órganos colegiados con las reformas operadas por la Ley 1/2012, de 28 de febrero, y suprimen la referencia a la ordenación de los municipios sin planeamiento, más adecuadamente resuelta por las normas urbanísticas territoriales.

Las modificaciones efectuadas sobre la Ley del Ruido de Castilla y León en el título III se guían por la conveniencia de modular los mandatos de la legislación básica, sin dejar por ello de respetarlos, para adaptarlos a las peculiaridades de nuestra Comunidad y, en especial, a la realidad de su medio rural, estableciéndose en el título IV algunas previsiones especiales para las actuaciones de regeneración urbana, que inciden sobre la Ley del derecho a la vivienda.

En las disposiciones transitorias se repite el esquema de reformas precedentes, atribuyendo la adaptación a esta ley a la revisión del planeamiento general, si bien hasta entonces tanto los planes de desarrollo como las modificaciones deberán adaptarse al nuevo marco legal, salvo si ya hubieran sido aprobadas inicialmente al entrar en vigor esta ley, en cuyo caso dispondrán de un plazo de dos años para culminar la tramitación. La disposición transitoria tercera pretende acelerar la deseada reconversión del sector inmobiliario, estableciendo plazos para demostrar la viabilidad de los terrenos clasificados en su día como suelo urbanizable, que en otro caso retornarán a su condición previa de suelo rústico.

Además de los citados instrumentos, esta ley deroga varios preceptos que resultan incoherentes con un desarrollo racional y con las necesidades de nuestro medio rural: así sucede con la condición de «superficie máxima» para las autorizaciones en suelo rústico que se prevé en las normas subsidiarias de ámbito provincial aún vigentes, así como con el régimen transitorio de las Directrices de Ordenación de Segovia y Entorno.

Por último, entre las disposiciones finales, la disposición final segunda armoniza las referencias normativas con la legislación básica estatal en materia de suelo, y aclara el ahora ambiguo contenido de los preceptos que hacen referencia a municipios sin planeamiento urbanístico, que en rigor deben aplicarse a los terrenos que carezcan de determinaciones de planeamiento urbanístico, puesto que estas pueden ser establecidas tanto por el planeamiento urbanístico como por los instrumentos de ordenación del territorio, toda vez que diversos avatares judiciales y administrativos han hecho común la existencia de terrenos aislados que carecen de ordenación urbanística. En la misma línea se actualizan también las referencias a la licencia ambiental y se modifica la denominación de la «inspección técnica de construcciones» que en adelante será «inspección técnica de edificios», tal como se la conoce tanto en la legislación básica como en la normativa de las demás Comunidades Autónomas.

En su virtud, de acuerdo con la atribución a la Comunidad de Castilla y León de la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, efectuada en el artículo 70.1.6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, se dicta esta ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

Esta ley tiene por objeto modificar el marco normativo de Castilla y León a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y garantizar la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto se regulan las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y los instrumentos necesarios para ejecutarlas, y se establecen medidas sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación administrativa en materia de urbanismo.

Artículo 2. *Coordinación administrativa.*

La Administración de la Comunidad y las administraciones locales de Castilla y León deben cooperar y coordinarse para asegurar la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y de las demás medidas previstas en esta ley:

a) En el ámbito de la Comunidad, mediante el establecimiento de un marco común normativo, financiero y de planificación.

b) En el ámbito de cada una de las áreas urbanas, priorizando la coordinación de las iniciativas municipales y la rentabilización de los servicios, dotaciones e infraestructuras ya existentes.

TÍTULO I

Modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León

Artículo 3. *Modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.*

Se modifican los siguientes preceptos de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León:

Uno. Se modifica el epígrafe 5) de la letra d) del apartado 1 del artículo 17, que queda redactado del siguiente modo:

> «5. Vivienda, con especial atención a las modalidades de protección pública y a las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

Dos. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 17, que queda redactada del siguiente modo:

> «e) Criterios y normas para el desarrollo urbano sostenible, la regeneración y renovación urbana y la implantación de nuevos usos y actividades sobre el territorio, en función de las disponibilidades de recursos, de los riesgos naturales y tecnológicos y de su incidencia territorial.»

Tres. Se modifica el apartado 6 del artículo 18, que queda redactado del siguiente modo:

> «6. La Junta de Castilla y León aprobará las Directrices de Ordenación de ámbito subregional, mediante Decreto que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a las administraciones públicas afectadas.»

Cuatro. Se modifica el apartado 3 del artículo 19, que queda redactado del siguiente modo:

> «3. Las modificaciones de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional se someterán al procedimiento establecido en el artículo anterior, si bien el periodo de información pública y audiencia a las administraciones públicas será de un mes.»

Cinco. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactado del siguiente modo:

> «b) Planes Regionales de ámbito territorial, que tienen por objeto planificar la ejecución de actuaciones industriales, residenciales, terciarias, dotacionales, de implantación de infraestructuras o de regeneración o renovación urbana, que se consideren de interés para la Comunidad.»

Seis. Se modifica el apartado 6 del artículo 24, que queda redactado del siguiente modo:

> «6. La Junta de Castilla y León aprobará el Plan o Proyecto Regional mediante Decreto que se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a las administraciones públicas afectadas, con indicación, en su caso, de los compromisos que asume el promotor y de las condiciones específicas para la ejecución del Plan o Proyecto.»

Siete. Se modifica el apartado 2 del artículo 25, que queda redactado del siguiente modo:

> «2. La revisión y modificación de los Planes y Proyectos Regionales se ajustará al procedimiento establecido para su aprobación; no obstante, para las modificaciones el periodo de información pública y audiencia a las administraciones públicas será de un mes.»

Ocho. Se modifica la rúbrica del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 29. *Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.»*

Nueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León es el órgano regional permanente, de carácter deliberante y consultivo, destinado a asegurar la coordinación administrativa y la participación social en los procesos de definición, desarrollo y gestión de los instrumentos de ordenación del territorio en la Comunidad Autónoma.»

TÍTULO II

Modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

CAPÍTULO I

Rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 4. *Objetivos de la actividad urbanística pública.*

Se añade un nuevo apartado f) al artículo 4, con la siguiente redacción:

«f) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.»

Artículo 5. *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

Se añade un nuevo título VIII, que incluirá los artículos 151 a 157, con la siguiente redacción:

«TÍTULO VIII

Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Artículo 151. *Actuaciones de rehabilitación.*

1. Las actuaciones de rehabilitación tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

2. A las actuaciones de rehabilitación se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado.

3. A efectos de su gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

Artículo 152. *Actuaciones de regeneración urbana.*

1. Las actuaciones de regeneración urbana tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de

obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

2. A las actuaciones de regeneración urbana podrá aplicarse el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, en función de sus características; en el segundo caso estarán exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos.

3. A efectos de su gestión, las actuaciones de regeneración urbana tendrán la consideración de actuaciones aisladas o integradas según se les aplique el régimen del suelo urbano consolidado o del suelo urbano no consolidado, respectivamente.

4. Las actuaciones de regeneración urbana podrán ser declaradas «área de regeneración urbana integrada» por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Artículo 153. *Actuaciones de renovación urbana.*

1. Las actuaciones de renovación urbana tendrán por objeto la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.

2. A las actuaciones de renovación urbana se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado, si bien están exentas de cumplir las obligaciones relativas a los sistemas generales y a la conexión del sector con los mismos.

3. A efectos de su gestión, las actuaciones de renovación urbana tendrán la consideración de actuaciones integradas.

4. Las actuaciones de renovación urbana podrán ser declaradas «área de renovación urbana integrada» por la Administración de la Comunidad, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. La declaración requerirá la formulación de un convenio urbanístico con participación de los residentes, y tendrá como efecto la habilitación para recibir financiación pública preferente.

Artículo 154. *Ámbito.*

1. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana deben plantearse de forma preferente sobre los espacios urbanos vulnerables definidos en el artículo 4.f).

2. El ámbito de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana puede ser discontinuo, así como, en caso necesario:

a) Incluir intervenciones justificadas de demolición, renovación integral o sustitución de viviendas o de edificios completos, siempre que no afecten a más del 50 por ciento de las viviendas o los edificios existentes, o de la edificabilidad total del ámbito.

b) Plantear una extensión razonable de las tramas y tejidos urbanos existentes sobre terrenos de su periferia inmediata, con independencia de la clasificación del suelo, con las limitaciones señaladas en el artículo 49.3.

Artículo 155. *Sujetos intervinientes.*

1. Están obligados a participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, hasta el límite del deber legal de conservación:

a) Los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y fincas urbanas incluidas en el ámbito de la actuación.

b) Los titulares de derechos de uso otorgados por los propietarios, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación; en su defecto se aplicarán las reglas previstas en el artículo 8.a) de la Ley 8/2013, de 26 de junio.

c) Las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o el complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad, agrupación de comunidades o cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

d) Las administraciones públicas, cuando la actuación afecte a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria a costa de los obligados.

2. Están también legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

a) Las administraciones públicas, incluidas las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, aunque no se den los supuestos citados en el apartado anterior.

b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación.

c) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en la actuación.

3. Los sujetos citados en los apartados anteriores pueden constituir entidades urbanísticas colaboradoras conforme al artículo 67.2, que estarán habilitadas para:

a) Asumir, por sí mismas o en asociación con otros sujetos intervinientes, la gestión de la actuación, incluida la ejecución de las obras correspondientes.

b) Participar de cualquier forma en la planificación, gestión y ejecución de la actuación, incluso elaborando los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios o concurriendo a los concursos que la Administración convoque para adjudicar la ejecución de la actuación.

Artículo 156. *Criterios y reglas para la planificación de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un plan especial de reforma interior, aplicando los criterios y reglas previstos en el título II. Además, dichos instrumentos:

a) Darán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente.

b) Abordarán todos o algunos de los siguientes objetivos, en función de las características de sus respectivos ámbitos:

1.º La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.

2.º La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.

3.º La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.

4.º La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.

5.º El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.

6.º La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local.

7.º La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

8.º La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural, en especial en cuanto a los cursos fluviales y sus riberas.

9.º El despliegue de las infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones de perfil elevado como una red de servicio básico más.

10.º La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

c) Incluirán en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada esta última en términos de rentabilidad y equidistribución de beneficios y cargas:

1.º La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.

2.º La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

3.º Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

4.º La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.

5.º El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.

6.º La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.

7.º Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.

8.º El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

9.º El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

Artículo 157. *Reglas especiales para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*

1. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será:

a) Para las actuaciones de rehabilitación, un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada unidad de rehabilitación.

b) Para las actuaciones de regeneración urbana, un proyecto de regeneración, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración en las que se divida la actuación.

c) Para las actuaciones de renovación urbana, un proyecto de renovación, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de renovación en las que se divida la actuación.

2. Reglamentariamente se establecerán las reglas para delimitar las unidades en las que se divida cada actuación, así como las determinaciones de gestión exigibles y el procedimiento de aprobación del instrumento que las incluya, el cual producirá los efectos citados en el artículo 77.

3. A efectos de lo dispuesto en el artículo 20, no comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas o para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que sean precisos para:

a) La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles, en el marco de los derechos de realojo y retorno derivados de la actuación, cuando se justifique que no existe otra solución técnica o económicamente viable.

b) La realización de obras que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

c) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

d) La realización de las obras y la implantación de instalaciones para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, así como para la instalación de captadores solares en la fachada o cubierta, que reduzcan al menos un 30 por ciento el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio.

4. Además de lo previsto en el artículo 39, será posible la ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas para la realización de las obras citadas en la letra b) del apartado anterior.

5. En las actuaciones por expropiación, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio en especie, cuando el mismo se efectúe dentro del ámbito de la actuación y dentro del plazo establecido para la terminación de las obras. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por el Ayuntamiento cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, para el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

6. En caso de no ejecución de las obras planificadas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya establecido la ordenación detallada del ámbito, el Ayuntamiento estará habilitado para proceder a su ejecución subsidiaria, a costa de los obligados, o para someter los inmuebles afectados a venta o sustitución forzosa.»

Artículo 6. *Modificaciones sobre régimen de suelo.*

Uno. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 8, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando:

1.º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 8, que queda redactado del siguiente modo:

«2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes citados en el apartado anterior corresponde a los propietarios, salvo en los siguientes casos:

a) Cuando de la normativa sectorial aplicable resulte que dicho coste deba ser sufragado de forma total o parcial por la administración pública o por entidades prestadoras de servicios.

b) En el caso del apartado 1.b), cuando se supere el límite del deber legal de conservación, sea:

1.º Porque el coste de los trabajos y obras supere la mitad del valor de reposición a nuevo del inmueble.

2.º Porque los trabajos y obras a realizar no sean autorizables conforme a la normativa urbanística en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar los que sean necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble, en el caso de que el Ayuntamiento no opte por su demolición.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 8, con la siguiente redacción:

«3. Cuando el coste de los trabajos y obras a realizar exceda de los límites establecidos en el apartado anterior y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente a aquel exceso.»

Cuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 17, que queda redactado del siguiente modo:

«2. A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:

1.º En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.

2.º En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

b) En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el siguiente porcentaje del aprovechamiento medio del sector:

1.º En los municipios con población inferior a 20.000 habitantes sin Plan General de Ordenación Urbana: el 100 por ciento.

2.º En sectores incluidos totalmente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural: el 100 por ciento.

3.º En otros sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana: el 95 por ciento.

4.º En los demás sectores: el 90 por ciento.

c) En suelo urbanizable, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85 por ciento del aprovechamiento medio del sector.»

Cinco. Se modifica el apartado b) del artículo 20, que queda redactado del siguiente modo:

«b) Entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización. La Administración actuante podrá admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario:

1.º En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública.

2.º En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.»

Artículo 7. *Modificaciones sobre planeamiento urbanístico.*

Uno. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 34, con la siguiente redacción:

«4. El planeamiento general tendrá como objetivo favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrautilizados.

A estos efectos, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana posibilitarán la transferencia de aprovechamiento a sectores externos, en suelo urbano no consolidado o urbanizable.»

Dos. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 36 que pasa a ser una nueva letra f).

Tres. La letra e) del apartado 1 del artículo 36 pasa a tener la siguiente redacción:

«e) En los ámbitos y sectores de suelo urbano que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados en las letras anteriores hasta en un 50 por ciento.»

Cuatro. Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 42, que queda redactada del siguiente modo:

«a) Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se reservarán al menos 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbano no consolidado, que podrán reducirse hasta en un 50 por ciento en actuaciones de regeneración o renovación urbana, y 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en suelo urbanizable, todos ellos de titularidad y uso público.»

Cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 47, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente, con la excepción prevista en el artículo 49. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación ya establecida se justificarán adecuadamente.»

Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 49, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse en cualquier clase de suelo.»

Siete. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 49, con la siguiente redacción:

«3. Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:

a) Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo que sean necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando gocen de algún tipo de protección conforme a la legislación sectorial.»

b) Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección.»

Ocho. Se modifican las letras c) y d) del apartado 3 del artículo 58, que quedan redactadas del siguiente modo:

«c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.»

Nueve. Se añade una nueva disposición adicional octava, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. *Planes, programas e instrumentos de rehabilitación ajenos al planeamiento urbanístico.*

Los planes, programas e instrumentos de rehabilitación que no hayan sido incluidos o previstos en el planeamiento urbanístico no podrán ser aprobados en ausencia de planeamiento general, ni establecer determinaciones de planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes.»

Artículo 8. *Modificaciones sobre gestión urbanística.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 94, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Las administraciones públicas, las entidades de derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticos, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste, o para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

Dos. Se añade una nueva letra d) al apartado 3 del artículo 94, con la siguiente redacción:

«d) Los convenios para la gestión de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden:

1.º Incorporar a las comunidades de propietarios de su ámbito.
2.º Incluir las ayudas públicas previstas.
3.º Prever la aplicación del régimen de sustitución forzosa para edificios concretos.»

Tres. Se modifica la disposición adicional primera, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional primera.

1. En la ejecución de las actuaciones urbanísticas, incluidas las de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación del Estado.

2. La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en este artículo corresponde:

a) En actuaciones por expropiación, a la Administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

b) En actuaciones sin expropiación, al urbanizador, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad, y a los propietarios, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.»

Artículo 9. *Modificaciones sobre intervención en el uso del suelo.*

Uno. Se añaden dos nuevas letras al apartado 1 del artículo 106, con la siguiente redacción:

«c) Las obras necesarias para garantizar los derechos de accesibilidad de las personas, o que vengan impuestas por normas legales por razones de seguridad, salubridad, reducción de la contaminación y del consumo de agua y energía.

d) Las obras previstas en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

Dos. Se modifica el apartado 4 del artículo 106, que queda redactado del siguiente modo:

«4. La orden de ejecución comporta la afección real directa e inmediata del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, que se hará constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación del Estado.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 106, con la siguiente redacción:

«5. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación. Asimismo podrá elevar el límite máximo del deber de conservación hasta el 75 por ciento del coste de reposición de la construcción correspondiente.»

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 109, que queda redactado del siguiente modo:

«1. En los siguientes casos, el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta forzosa o sustitución forzosa a terrenos u otros bienes inmuebles:

a) Cuando se declare el incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar en los plazos establecidos.

b) Cuando, declarada la caducidad de una licencia, no se obtenga autorización para reanudar las obras en curso de ejecución en los plazos establecidos.

c) En caso de no ejecución de las obras ordenadas para rehabilitar un inmueble, dentro del plazo conferido al efecto, previo apercibimiento de dichas consecuencias, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas citadas en el artículo 106.

d) Cuando se incumplan los plazos señalados en la declaración de ruina para llevar a cabo las obras de conservación o rehabilitación del inmueble, sin perjuicio de la aplicación de las demás medidas señaladas en el artículo 107.

e) En caso de no ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en los plazos previstos en el planeamiento que haya ordenado el ámbito.»

Artículo 10. *Modificaciones sobre intervención en el mercado de suelo.*

Uno. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 125 que pasa a ser la letra f) de dicho apartado.

Dos. La letra e) del apartado 1 del artículo 125 pasa a tener la siguiente redacción:

«e) Ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.»

Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 131 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, que queda redactado del siguiente modo:

«4. En los ámbitos que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrá extenderse a las transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal. Asimismo, en tales ámbitos la delimitación de las áreas de tanteo y retracto podrá efectuarse en el Plan Especial correspondiente, siempre que cumpla las condiciones establecidas en el apartado 2.»

CAPÍTULO II

Sostenibilidad

Artículo 11. *Fomento del crecimiento compacto.*

Uno. Se modifica el epígrafe 2.º de la letra b) del apartado 1 del artículo 13, que queda redactado del siguiente modo:

«2.º Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 34, que queda redactado del siguiente modo:

«2. El planeamiento general tendrá como objetivo fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes; a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

b) Salvo cuando los instrumentos de ordenación del territorio señalen criterios diferentes, no se crearán nuevos núcleos de población, ni se ampliarán los existentes más allá de la capacidad de las redes de servicios de interés general.

c) Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por el planeamiento general se situarán en suelo urbano.»

Tres. Se modifica el epígrafe 4.º de la letra c) del apartado 1 del artículo 36, que queda redactado del siguiente modo:

«4.º En los sectores de suelo urbano no consolidado donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en el interior o en el entorno de los Conjuntos Históricos y en las zonas con presencia de poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados en los ordinales 1.º a 3.º hasta en un 50 por ciento.»

Artículo 12. *Protección del medio ambiente.*

Uno. Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 36, que queda redactada del siguiente modo:

«a) En suelo urbano y urbanizable se establecerán las medidas precisas para:

1.º La recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

2.º La depuración de todas las aguas residuales que se generen en el ámbito de planeamiento.

3.º El tratamiento de los residuos sólidos que se generen en el ámbito de planeamiento.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 36, con la siguiente redacción:

«3. El planeamiento aplicará los siguientes criterios para prevenir y reducir la contaminación:

a) Las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica y las subestaciones transformadoras respetarán las distancias a las construcciones e instalaciones con ocupación humana que se determinen reglamentariamente.

b) Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable:

1.º Deben evaluar la exposición de las áreas residenciales y de los equipamientos sanitarios, educativos y asistenciales a las fuentes existentes y previstas de contaminación.

2.º Cuando ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, deben disponer apantallamientos que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

3.º No podrán destinar terrenos a construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente que incumplan la distancia mínima señalada en el apartado a).»

Artículo 13. *Movilidad sostenible.*

Uno. Se añade un nuevo artículo 36 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 36 bis. *Movilidad sostenible.*

El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. A tal efecto:

a) Se aplicarán estrategias de desarrollo orientado en función del transporte, tales como:

1.º En las inversiones en infraestructura urbana se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.

2.º Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.

3.º Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente para cada tipo de municipio.

b) Los Ayuntamientos garantizarán la coordinación entre el planeamiento urbanístico y la planificación del transporte. En particular, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable:

1.º Deben asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas, que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

2.º Deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.»

Dos. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 42, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Por cada 100 metros cuadrados construibles se preverá una plaza de aparcamiento en suelo urbano no consolidado y dos en suelo urbanizable; en ambos casos, al menos el 50 por ciento serán de uso público. Reglamentariamente se determinarán los usos vinculados al transporte compatibles con esta reserva, y las reducciones admisibles de la misma en función de las características del sector; en particular, las actuaciones de regeneración y renovación urbana podrán quedar eximidas de esta reserva.»

Artículo 14. *Eficiencia energética y energías renovables.*

Se añade un nuevo artículo 36 ter, con la siguiente redacción:

«Artículo 36 ter. *Eficiencia energética y energías renovables.*

1. El planeamiento urbanístico facilitará las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto:

a) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

b) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.

d) En los nuevos sectores urbanizables, se procurará la implantación de sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada y apoyados.

2. Asimismo el planeamiento urbanístico fomentará el uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles, en especial en las áreas industriales.»

Artículo 15. *Consideración de los riesgos.*

Se añade un nuevo artículo 36 quáter, con la siguiente redacción:

«Artículo 36 quáter. *Consideración de los riesgos.*

Para establecer sus determinaciones, el planeamiento tendrá en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en su ámbito de aplicación, de conformidad con las áreas delimitadas a tal efecto por la administración competente para la protección de cada riesgo. En particular, en los terrenos afectados por riesgos de inundación se aplicarán las siguientes normas:

a) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 100 años solo podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, y quedando sometidos a las restricciones especiales que se determinen reglamentariamente.

b) Los terrenos afectados por avenidas con períodos de retorno de 500 años podrán ser clasificadas como suelo urbano o urbanizable cuando tuvieran anteriormente dicha clasificación, o si no la tuvieran, cuando se adopten restricciones especiales conforme a las reglas que se determinen reglamentariamente.

c) En otro caso los terrenos se clasificarán como suelo rústico, sistema general de espacios libres o sistema general de espacios protegidos, y las construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente se declararán expresamente fuera de ordenación, excepto las dedicadas a la piscicultura y su industria de transformación.»

Artículo 16. *Accesibilidad.*

Se añade un nuevo artículo 39, con la siguiente redacción:

«Artículo 39. *Accesibilidad.*

1. El planeamiento urbanístico procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras

arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

2. La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o en su caso la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

3. La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.»

CAPÍTULO III

Coordinación

Artículo 17. *Ámbitos de Coordinación urbanística.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 34, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El planeamiento general tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia, teniendo en cuenta las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y, en su caso:

a) La condición del municipio como centro urbano de referencia conforme a la Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

b) La situación del municipio en ámbitos de la Comunidad susceptibles de desarrollo económico que precisen la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios.

c) La situación del municipio en ámbitos de la Comunidad que por su atractivo turístico precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.»

Dos. Se añade una nueva disposición adicional novena, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional novena. *Ámbitos de coordinación urbanística.*

Los municipios incluidos en un área funcional estable deberán promover la elaboración y aprobación de Normas Urbanísticas de Coordinación para dicha área, a fin de:

a) Coordinar y armonizar las determinaciones del planeamiento urbanístico en dicho ámbito, entre sí y con la planificación sectorial y los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Plantear y desarrollar estrategias comunes de regeneración y renovación urbana y fomento del crecimiento urbano compacto.

c) Identificar dentro de su ámbito:

1.º Las áreas de urbanización preferente, entendidas como los espacios que pertenecen al sistema urbano continuo, donde debe fomentarse la instalación de actividades y el desarrollo de nuevos crecimientos, a fin de colmatarlos apoyándose en las infraestructuras existentes y en su desarrollo previsto.

2.º Las áreas de urbanización saturadas, entendidas como los espacios que concentren congestivamente los desarrollos relevantes, lo que hace preciso el control

de los efectos acumulativos que toda nueva actividad pueda tener en las ya existentes y en las infraestructuras disponibles.»

Artículo 18. *Áreas destinadas a actividades productivas.*

Uno. Se modifica el epígrafe 1.º de la letra b) del apartado 1 del artículo 13, que queda redactado del siguiente modo:

«1.º Cuando el uso predominante sea industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 34, con la siguiente redacción:

«5. El planeamiento general reservará terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la creciente especialización de las actividades productivas y la variedad de sus requerimientos funcionales y espaciales, y favoreciendo su capacidad de adaptación a la evolución de las condiciones socioeconómicas y su convivencia con el tejido urbano mixto.»

Tres. Se añade una nueva letra e) al apartado 3 del artículo 58, con la siguiente redacción:

«e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.»

Artículo 19. *Actuaciones en suelo rústico.*

Uno. Se modifican las letras e), f) y g) del apartado 2 del artículo 23, que quedan redactadas del siguiente modo:

«e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:

1.º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

2.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

3.º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 25, con la siguiente redacción:

«4. Reglamentariamente se detallarán los casos en que las construcciones e instalaciones citadas en el apartado 2.f) del artículo 23 queden eximidas de las condiciones citadas en el apartado anterior.»

Artículo 20. *Asentamientos irregulares.*

Se añade una nueva disposición adicional décima, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional décima. *Asentamientos irregulares.*

1. Los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento irregular deberán ser objeto de regularización, a fin de corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad,

tráfico, incendio e inundación, así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes, en especial en lo relativo a la dotación de servicios y accesos.

2. La regularización se efectuará, en cada municipio, sobre ámbitos denominados áreas de regularización, cuya extensión permitirá el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, pudiendo incluir terrenos exteriores al ámbito a regularizar, cuando sean imprescindibles para la ubicación de dotaciones urbanísticas, y siempre que no se trate de suelo rústico con protección natural, cultural o especial.

3. Las áreas de regularización se ordenarán mediante un Plan Especial de Regularización, que tendrá por objeto establecer las condiciones y parámetros específicos de los usos permitidos y autorizables en el área, así como ordenar y programar las dotaciones urbanísticas, infraestructuras y demás actuaciones precisas para cumplir los objetivos señalados en el apartado 1.

4. Las determinaciones del Plan Especial de Regularización podrán ejecutarse mediante los procedimientos de gestión urbanística habilitados para las actuaciones aisladas o integradas en el título III, según las características de cada ámbito, lo que deberá ser previsto en el Plan Especial.

5. Reglamentariamente se establecerán las especialidades de las áreas de regularización y los Planes Especiales de Regularización en cuanto al régimen de usos, documentación exigible, procedimiento de aprobación y efectos de la misma.»

Artículo 21. *Protección de la legalidad.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 121, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El plazo de prescripción de las infracciones será de diez años para las muy graves, ocho años para las graves y cuatro años para las leves.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 111, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Cuando el Ayuntamiento no pueda ejercer dichas competencias, la Diputación Provincial podrá ejercerlas directamente, o bien aportar los medios técnicos y económicos necesarios.»

Artículo 22. *Colaboración de los profesionales.*

Uno. Se añade un nuevo artículo 147 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 147 bis. *Acreditación de profesionales.*

Con el fin de garantizar la calidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, reglamentariamente se establecerá un sistema de acreditación de los profesionales que intervienen en la actividad urbanística, administrado por la consejería competente en materia de urbanismo, que permita a las administraciones públicas evaluar de forma objetiva a dichos profesionales. Dicho sistema estará abierto a todos los posibles interesados, y se regirá por criterios objetivos que se harán públicos, tales como la calidad técnica de los instrumentos, la experiencia en los diferentes ámbitos de la actividad urbanística y la formación en las materias relacionadas con dicha actividad.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 120, con la siguiente redacción:

«5. La Administración de la Comunidad y las administraciones locales de Castilla y León podrán encomendar a los colegios profesionales la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística en los proyectos para los que se solicite licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas o respecto de los que se presente declaración responsable.»

CAPÍTULO IV

Simplificación

Artículo 23. *Autorización de usos provisionales.*

Uno. Se modifica la rúbrica del artículo 19, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 19. *Régimen del suelo urbano o urbanizable sin desarrollar.»*

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 19, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico:

a) En suelo urbano no consolidado, los usos que no resulten incompatibles con la ordenación detallada, o en su defecto, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

b) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19, con la siguiente redacción:

«3. Los usos que se autoricen conforme al apartado anterior lo serán con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, y además las siguientes:

a) La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.

b) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación.»

Artículo 24. *Planeamiento general estructurante.*

Uno. Se modifica el artículo 40, que queda redactado del siguiente modo:

«El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal. Asimismo podrá establecer la ordenación detallada en las unidades urbanas y sectores del término municipal donde resulte conveniente.»

Dos. Se modifica la letra d) del artículo 41, que queda redactada del siguiente modo:

«d) Catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.»

Tres. Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 42, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer las siguientes determinaciones de ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado o sobre partes del mismo:»

Cuatro. Se añade un nueva letra g) al apartado 1 del artículo 42, con la siguiente redacción:

«g) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.»

Artículo 25. *Licencia urbanística.*

Uno. Se modifica la rúbrica del capítulo I del título IV, que queda redactado del siguiente modo:

«Control del uso del suelo».

Dos. Se crea una nueva sección 1.ª en el capítulo I del título IV, que comprenderá los artículos 97 a 105, con la siguiente redacción:

«Sección 1.ª Licencia urbanística»

Tres. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 97, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
d) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total.
e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
i) Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.
j) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
k) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
m) Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
n) Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.

2. No requerirán licencia urbanística municipal los actos definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados, ni tampoco:

a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.»

Cuatro. Se modifica el apartado 3 del artículo 99, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Transcurridos los plazos citados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con las siguientes excepciones, sin perjuicio de las reglas especiales que establezca la legislación:

a) Cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos, o al dominio público, o a sus zonas de afección.
b) Cuando se trate de los actos citados en las letras a), e), f), i) y l) del apartado 1 del artículo 97.
c) En ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la normativa urbanística.»

Cinco. Se modifica el artículo 102, que queda redactado del siguiente modo:

«Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en la propia licencia, dentro de los márgenes que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo, se establecerán el régimen de prórrogas aplicable y los supuestos de interrupción de los plazos.»

Artículo 26. *Declaración responsable.*

Uno. Se añade una nueva sección 2.ª al capítulo I del título IV, que incluye los artículos 105 bis a 105 quáter, con la siguiente redacción:

«Sección 2.ª Declaración responsable

Artículo 105 bis. *Actos sujetos a declaración responsable.*

1. Están sometidos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los siguientes actos:

a) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.
b) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
c) Cerramientos y vallados.
d) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
e) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.
f) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.
g) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
h) Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.
i) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

2. Están exentos de este régimen los supuestos citados en el apartado 2 del artículo 97.

Artículo 105 ter. *Régimen.*

1. La declaración responsable es el documento mediante el cual su promotor manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que los actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que posee la documentación técnica exigible que así lo acredita, y que se compromete a mantener el citado cumplimiento durante el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere.
2. La formalización de la declaración responsable no prejuzga ni perjudica derechos patrimoniales del promotor ni de terceros, y sólo producirá efectos entre el Ayuntamiento y el promotor.
3. La formalización de una declaración responsable no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir su promotor en el ejercicio de los actos a los que se refiera.

Artículo 105 quáter. *Procedimiento y efectos.*

1. Para legitimar la ejecución de los actos citados en el artículo 105 bis, el promotor presentará la declaración responsable en el Ayuntamiento, acompañada de la siguiente documentación:

a) Proyecto de obras, cuando sea legalmente exigible; en otro caso bastará una memoria que describa de forma suficiente las características del acto.

b) Copia de las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.

2. La presentación de una declaración responsable conforme a lo dispuesto en esta ley y en el planeamiento urbanístico producirá los siguientes efectos:

a) El declarante quedará legitimado para realizar el acto de uso del suelo declarado, en las condiciones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico.

b) El acto declarado podrá ser objeto, por parte de los servicios municipales, de comprobación o inspección de los requisitos habilitantes para su ejercicio y de la adecuación de lo ejecutado a lo declarado.

3. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actos contrarios o disconformes con la normativa urbanística.

4. Los actos legitimados por declaración responsable deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización que se determinen reglamentariamente. Del mismo modo se establecerá el régimen de prórrogas y los supuestos de interrupción de plazos. El régimen de caducidad será el señalado en el artículo 103.

5. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.»

Dos. Se añade un nuevo artículo 122 bis, con la siguiente redacción:

«Artículo 122 bis. *Protección de la legalidad respecto de actos sujetos a declaración responsable.*

Todas las referencias contenidas en este capítulo a la licencia urbanística y sus condiciones, se entenderán hechas también a la declaración responsable y su contenido, con los mismos efectos.»

Artículo 27. *Firma electrónica y tramitación digital.*

Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 140, con la siguiente redacción:

«4. Las administraciones públicas en las que se haya implantado debidamente la firma electrónica de sus procedimientos podrán realizar todos los trámites regulados en la normativa urbanística por vía exclusivamente digital, de acuerdo con las normas que regulan el acceso electrónico a los servicios públicos.»

Artículo 28. *Otras medidas de simplificación administrativa.*

Uno. Se añade una nueva letra c) al apartado 2 del artículo 38, con la siguiente redacción:

«c) En los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas, el planeamiento podrá establecer una calificación diferente para el subsuelo permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.»

Dos. Se modifica la letra c) del apartado 2 del artículo 42, que queda redactada del siguiente modo:

«c) A efectos de la gestión urbanística, para cada sector se calculará el aprovechamiento medio, que podrá ser actualizado en el Proyecto de Actuación.»

Tres. Se añade un nuevo segundo párrafo al apartado 2 del artículo 56, con la siguiente redacción:

«Asimismo, en caso de anulación de los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística, la consejería podrá señalar los plazos y el procedimiento para la tramitación de la nueva ordenación, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 61, con la siguiente redacción:

«3. Transcurrido un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, o en su caso desde que puedan considerarse aprobados por silencio, sin que la Administración competente haya procedido a su publicación oficial, quienes hayan promovido los citados instrumentos podrán instar de la consejería competente en materia de urbanismo que promueva su publicación oficial.»

Cinco. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 67, con la siguiente redacción:

«3. Asimismo podrán participar en la gestión de las actuaciones urbanísticas mediante entidades urbanísticas colaboradoras los demás afectados por dichas actuaciones, y en particular los sujetos citados en el artículo 155.»

Seis. Se modifica la letra e) del apartado 3 del artículo 75, que queda redactada del siguiente modo:

«e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador, de entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Siete. Se modifica la letra b) del apartado 3 del artículo 139, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Las Comisiones, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirán motivada y ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes y derechos objeto de expropiación, en un plazo de tres meses, prorrogable como máximo hasta seis cuando las características del procedimiento aconsejen una inspección detallada.»

TÍTULO III

Modificación de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León

Artículo 29. *Modificación de la legislación sobre ruido.*

Se modifica la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 7, que queda redactado del siguiente modo:

«1. En los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.»

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 28, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Previamente a la concesión de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos o culturales, el promotor deberá presentar un estudio acústico realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, empleando los métodos descritos en el Anexo V.2, que determine los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio. Cuando el Municipio disponga de mapa de ruido actualizado, de acuerdo a lo establecido en los artículos 19, 20 y 21 de esta ley, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, estos niveles sonoros podrán obtenerse del mapa de ruido, no siendo necesario presentar estudio acústico específico. En cualquier

caso, en proyecto, se deberán justificar estos niveles sonoros en referencia al mapa de ruido o al estudio acústico.

Las viviendas unifamiliares aisladas que se encuentren alejadas de emisores acústicos y la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas podrán excluirse de las obligaciones indicadas en el apartado anterior cuando, a juicio de los técnicos municipales, no se prevean impactos acústicos directos en el emplazamiento de la vivienda sobre la base de un informe acústico elaborado por el proyectista.»

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 29, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Junto a la documentación que deba presentarse a los efectos de obtener la licencia de primera ocupación de las edificaciones que precisen dicha licencia, el promotor deberá presentar un informe de ensayo, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que justifique los siguientes extremos:

a) Que se cumple “in situ” con los aislamientos acústicos exigidos en el artículo 14.2.

b) Que las instalaciones comunes del edificio no producen en las viviendas, niveles sonoros «in situ» superiores a los valores límite establecidos.»

TÍTULO IV

Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda

Artículo 30. *Modificación de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.*

Se modifican los siguientes preceptos de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 37, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los arrendadores y subarrendadores de viviendas, estén o no destinadas a uso de vivienda, y del resto de fincas urbanas sujetos a la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos, estarán obligados a depositar a disposición del órgano de la Administración de la Comunidad que se determine reglamentariamente, el importe de las fianzas reguladas en dicha legislación, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.»

Dos. Se modifica la rúbrica del artículo 45, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 45. *Clases de viviendas de protección pública.»*

Tres. Se modifica el primer párrafo del apartado 5 del artículo 45, que queda redactado del siguiente modo:

«5. Podrán calificarse como viviendas de protección pública en el medio rural aquellas que se promuevan para uso propio cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados, y que estén situadas en las localidades o municipios cuya relación se aprobará mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda. Para estas viviendas se aplicarán las siguientes reglas:»

Cuatro. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 63, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y, en caso de adquisición en primera transmisión, no inferiores a una vez el IPREM, calculados con los criterios que se determinen mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.»

Cinco. Se modifica el apartado 3 del artículo 63, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Los requisitos establecidos en el apartado primero de este artículo no serán exigibles en las adquisiciones mortis causa de viviendas de protección pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55 de esta ley. Tampoco serán exigibles en el ámbito de las actuaciones de regeneración y renovación urbana, en lo relativo a las personas con residencia principal acreditada en el ámbito.»

Seis. Se modifica la letra c) del apartado 3 del artículo 67, que queda redactada del siguiente modo:

«c) En el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública a personas jurídicas públicas o privadas.»

Siete. Se modifica la letra e) del artículo 81, que queda redactada del siguiente modo:

«e) Las actuaciones de regeneración y renovación urbana.»

Ocho. Se modifica la letra q) del artículo 102, que queda redactada del siguiente modo:

«q) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea superior a 6.000 euros.»

Nueve. Se modifica la letra o) del artículo 103, que queda redactada del siguiente modo:

«o) El incumplimiento de la obligación de depositar las fianzas de arrendamientos urbanos en el plazo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento cuando la cuantía de la fianza sea superior a 600 euros, la obstrucción de la labor inspectora y la presentación fuera de plazo de la declaración anual en el régimen de concierto.»

Artículo 31. *Modificación de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.*

Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición transitoria segunda.

Los procedimientos de calificación de viviendas de protección pública así como del resto de actuaciones en materia de vivienda iniciados al amparo de la normativa anterior continuarán rigiéndose por la misma hasta su finalización, salvo en cuanto resulten afectados por las medidas previstas en los capítulos III y IV de esta ley. En particular, para las viviendas de protección pública calificadas provisionalmente a la entrada en vigor de esta ley, los plazos se contarán desde la fecha de calificación definitiva.»

Disposición transitoria primera. *Adaptación a la ley.*

Los municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en esta ley cuando procedan a elaborar o revisar su planeamiento general. No obstante:

a) Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben antes de dicha adaptación deberán cumplir lo dispuesto en esta ley, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente.

b) Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento que se aprueben antes de dicha adaptación deberán cumplir lo dispuesto en esta ley, pero solo en cuanto a las determinaciones que sean objeto de modificación.

Disposición transitoria segunda. *Instrumentos y procedimientos iniciados.*

Los instrumentos y procedimientos regulados en la normativa urbanística que hayan sido iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley, podrán resolverse conforme a la normativa anterior, como máximo hasta pasados dos años desde dicha entrada en vigor. A tal efecto:

a) Se consideran iniciados los instrumentos y procedimientos con aprobación inicial o, de no ser exigible ese trámite, cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud con toda su documentación completa.

b) Se consideran resueltos los instrumentos y procedimientos con acuerdo de aprobación definitiva o resolución que ponga fin al procedimiento.

Disposición transitoria tercera. *Desarrollo del suelo urbanizable.*

La ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable a la entrada en vigor de esta ley deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurran los siguientes plazos, contados a partir de dicha entrada en vigor, incumplidos los cuales los terrenos quedarán clasificados de forma automática como suelo rústico común, a todos los efectos:

a) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: dos años.

b) Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: cuatro años.

Disposición derogatoria única. *Disposiciones derogadas.*

Quedan derogados:

a) Los siguientes preceptos de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León:

– El apartado 2.d) del artículo 14.
– El apartado 3 del artículo 16.
– El apartado 1.h) del artículo 17.
– El apartado 4 del artículo 29.

b) El apartado 3 del artículo 21 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

c) El inciso «incumplidos los cuáles no podrán ser aprobadas definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo, hasta que entre en vigor la adaptación» de la disposición transitoria primera del Decreto 74/2005, de 20 de octubre, por el que se aprobaron las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Segovia y Entorno.

d) La condición de «superficie máxima» para las autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico, prevista en las normas subsidiarias de planeamiento municipal con ámbito provincial de Ávila, Burgos, León, Salamanca, Segovia, Valladolid y Zamora.

e) Cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en esta ley.

Disposición final primera. *Cambio de denominación de la inspección técnica de construcciones.*

La «inspección técnica de construcciones» regulada en el artículo 110 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León pasa a denominarse «inspección técnica de edificios». Todas las referencias a la inspección técnica de construcciones contenidas en la normativa de Castilla y León se entenderán hechas a la inspección técnica de edificios, y todas las referencias a su objeto como «construcciones» se entenderán hechas a su objeto como «edificios».

Disposición final segunda. *Otras referencias normativas.*

1. Las referencias a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se entenderán hechas al Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En particular, las referencias al artículo 19.1 de la Ley 8/2007 se entenderán hechas al artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

2. Las referencias a los municipios sin planeamiento urbanístico contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León se entenderán hechas a los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico.

3. Las referencias a la licencia de actividad contenidas en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se entenderán hechas a la licencia ambiental.

Disposición final tercera. *Desarrollo normativo.*

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

§ 6

Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León. [Inclusión parcial]

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 229, de 28 de noviembre de 2006
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCL-h-2015-90580

La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene la competencia exclusiva en las materias de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y de fomento del desarrollo económico y planificación de la actividad económica de la Comunidad según lo dispuesto en los artículos 32.1.2.ª y 21.ª, de la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, de acuerdo con la reforma efectuada por la Ley Orgánica 4/1999 de 8 de enero.

En ejercicio de estas atribuciones fue dictado 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, modificado por el Decreto 83/2003, de 31 de julio, para garantizar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto así como por el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, el cual realizó una profunda reforma incorporando las previsiones del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, con el fin de incorporar aquellas tipologías de viviendas que establece el plan estatal y que son de interés para el conjunto de los ciudadanos castellanos y leoneses.

Asimismo, las medidas autonómicas de apoyo al acceso a la vivienda se han completado a través del Decreto 99/2005, de 22 de diciembre(*) que ha regulado la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León.

Como una fórmula de control añadido junto a las ya contempladas en el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León, el citado Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, ha creado el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, para facilitar el conocimiento de la demanda y el control de las adjudicaciones, garantizando la publicidad, concurrencia y transparencia de estos procesos.

La inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León se configura como un requisito previo para que los interesados puedan acceder a una vivienda protegida, ya sea en régimen de propiedad o de arrendamiento.

En su virtud, y conforme a lo previsto en el artículo 48 bis del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, en relación con el artículo 26 de la Ley 3/2001, de 3 de julio de 2001, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León,

DISPONGO

(*) Téngase en cuenta que los Decretos 52/2002, de 27 de marzo y 99/2005, de 22 de diciembre, están derogados, con efectos de 21 de diciembre de 2013, por la disposición derogatoria única de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre.

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. La presente Orden tiene por objeto regular el régimen de funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León así como el procedimiento de inscripción de los demandantes de vivienda protegida.

2. El Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León se adscribe a la Consejería competente en materia de vivienda y su gestión y mantenimiento corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda sin perjuicio de las funciones que correspondan a los Servicios Territoriales.

3. El Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León se configura como el instrumento administrativo para proporcionar información actualizada sobre los demandantes de vivienda protegida en Castilla y León que permita a las distintas Administraciones Públicas adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida a la demanda existente, así como a los promotores de vivienda protegida a efectos de su programación y la ulterior venta o arrendamiento de las viviendas.

Artículo 2. *Contenido del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León y obligatoriedad de la inscripción.*

1. El Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León contendrá los datos especificados en la presente Orden relativos a los demandantes de viviendas protegidas en la comunidad de Castilla y León, cuya inscripción será obligatoria y gratuita.

2. A los efectos de esta Orden se entiende por demandantes de vivienda protegida las personas físicas que, constituyendo o no una unidad familiar en los términos que como tal se define en la normativa estatal reguladora del plan de vivienda y suelo vigente a la fecha de la presentación de la solicitud, estén interesados en acceder a una vivienda protegida en la Comunidad de Castilla y León y cumplan los demás requisitos previstos en esta Orden y en el resto de la normativa aplicable.

3. Las personas jurídicas no podrán inscribirse en el Registro de demandantes de vivienda protegida ni les será exigible la inscripción.

Artículo 3. *Solicitud de inscripción.*

1. Las solicitudes de inscripción se presentarán conforme al modelo que se recoge como Anexo a la presente Orden y estarán a disposición de los interesados en la Consejería competente en materia de vivienda y en los Servicios Territoriales correspondientes.

2. En la solicitud se indicará expresamente, entre otros datos, el régimen de acceso a una vivienda protegida así como el ámbito territorial en el que se ubique la misma, debiendo señalar si se opta por todo el territorio de la Comunidad Autónoma o un máximo de tres provincias y/o municipios.

3 Únicamente se admitirá una solicitud por cada demandante de vivienda protegida.

Una misma persona no podrá formar parte de dos o más unidades familiares al mismo tiempo ni presentar solicitud individualmente cuando haya de formar parte de una unidad familiar conforme a lo dispuesto en esta Orden. En los casos en que una persona inscrita en el Registro, sea como solicitante o como miembro de una unidad familiar, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en una unidad familiar diferente, la inscripción se practicará, en su caso, conforme a la nueva solicitud presentada, sin perjuicio de las modificaciones que deban realizarse en las inscripciones afectadas por tales circunstancias, lo que se comunicará oportunamente a los interesados afectados.

4. Salvo que se designe un representante en la solicitud, se considerará como tal a la persona que figure como solicitante. Si el solicitante deja de ser miembro de la unidad

familiar manteniéndose vigente la solicitud, deberá designarse nuevo representante de la unidad.

Artículo 4. *Presentación de la solicitud y documentación.*

1. Las solicitudes se presentarán en cualquier momento indicando cuantas circunstancias se especifican en dicho modelo y adjuntándose la siguiente documentación, original o copia compulsada:

a) Fotocopia compulsada del NIF/NIE del/los solicitante/s y en su caso del representante.

b) Declaración responsable de los componentes de la unidad familiar, conforme al Anexo I del modelo de solicitud que se adjunta a esta Orden, acompañada de fotocopia compulsada del NIF/NIE de cada uno de los componentes.

c) Documentación acreditativa de las circunstancias familiares que corresponda en cada uno los siguientes casos:

– Familia numerosa: Título de familia numerosa en vigor.

– Familia monoparental con hijos a cargo: Libro de familia o sentencia de separación o divorcio acompañada del convenio regulador.

– Personas con discapacidad: Certificado del reconocimiento de discapacidad o de la pensión por incapacidad permanente reconocida.

d) En el caso de no estar obligado a la presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, declaración responsable de ingresos, correspondiente al último ejercicio con plazo de presentación vencido, conforme al Anexo II del modelo de solicitud que se adjunta a esta Orden.

2. Se podrá presentar la solicitud en los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común o en cualquiera de las unidades que integran los Servicios de Información y Atención al Ciudadano de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, así como en cualquier otro centro de los que se señalan en el artículo 15 del Decreto 2/2003, de 2 de enero, por el que se regulan los servicios de información y atención al ciudadano y la función de registro en la Administración de la Comunidad de Castilla y León, debiendo ser remitidas a los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda de la provincia respectiva.

Igualmente, las solicitudes podrán presentarse por telefax, en las condiciones previstas en el Decreto 118/2002, de 31 de octubre, por el que se regulan las transmisiones por telefax para la presentación de documentos en los registros administrativos de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y se declaran los números telefónicos oficiales. En este caso, no será necesario el posterior perfeccionamiento de la solicitud por parte del interesado.

Asimismo se admite la tramitación telemática para la presentación de la solicitud.

A estos efectos, se utilizarán los modelos normalizados disponibles en el portal institucional de la Junta de Castilla y León, en la dirección http://www.jcyl.es que permitirá cumplimentar la solicitud de inscripción, acomodándose a los formularios previstos en el Anexo, y adjuntar el o los archivos correspondientes a la documentación requerida.

Para la apertura de estos formularios será necesaria la versión 5.0 de Adobe Reader o superior.

La tramitación telemática dará constancia de la presentación en plazo de las solicitudes.

Posteriormente se comunicará al interesado la admisión de la solicitud o, en su caso, la necesidad de subsanación de las deficiencias advertidas en la misma.

En el caso de que se produjera algún tipo de incidencia en el proceso de presentación de la solicitud o de no recibir, en un tiempo prudencial, confirmación de su presentación, los solicitantes pueden dirigirse por correo electrónico a través del portal institucional de la Junta de Castilla y León, en la dirección http://www.jcyl.es.

En esta modalidad de presentación, será necesario certificar la autenticación, integridad y confidencialidad del envío mediante un certificado de clase 2CA emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, cuyas características y procedimiento de obtención pueden consultarse en http://www.cert.fnmt.es/clase2/main.htm.

3. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o no va acompañada de los documentos a los que se refiere el apartado anterior, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, repare la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La Administración competente podrá solicitar, y el interesado aportar, cuantos documentos complementarios estime necesarios para la comprobación de las circunstancias alegadas.

4. La solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León implicará la autorización expresa para que la Administración Autonómica pueda obtener directamente y/o por medios telemáticos la información de trascendencia tributaria, relativa a la Seguridad Social, Catastro, Ayuntamientos, Registros Públicos o cualquier otro organismo de cualquier Administración Pública que corresponda en cada caso, respecto de todos los miembros de la unidad familiar.

Asimismo, la presentación de la solicitud implica la autorización para que la Administración pueda remitir comunicaciones a los interesados a través de las vías de comunicación facilitadas en la misma.

Con la solicitud se autoriza a la Administración Autonómica para ceder sus datos a otras Administraciones Públicas y a los promotores de vivienda protegida a los efectos de cumplimiento de la finalidad del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León señalada en el artículo 1 de esta Orden.

Artículo 5. *Tramitación y resolución.*

1. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses desde la fecha en la que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. La no resolución dentro del plazo establecido tendrá efectos estimatorios.

2. La ordenación e instrucción del procedimiento para la inscripción de los demandantes de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León corresponderá a los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda.

3. La inscripción en el Registro, su denegación o, en su caso, el archivo de la solicitud de inscripción se acordarán mediante Resolución del Director General competente en materia de vivienda. Contra dicha resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabrá recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de vivienda en el plazo de un mes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 60 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de Castilla y León.

4. La inscripción en el Registro no exime al demandante de vivienda protegida inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos en las disposiciones normativas en materia de viviendas de protección pública en el momento del acceso efectivo a la vivienda.

Artículo 6. *Modificación y actualización de datos.*

1. Los solicitantes están obligados a comunicar al Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León cualquier modificación de los datos que hubieren aportado anteriormente, adjuntando la documentación afectada, ya sea original o copia compulsada.

2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar a la cancelación de la inscripción, previa audiencia al solicitante.

3. Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, la Administración competente, de oficio, solicitará periódicamente a los organismos correspondientes en cada caso los datos necesarios para conocer la variación económica y patrimonial de la unidad familiar inscrita en el Registro que se haya podido producir.

Artículo 7. *Período de vigencia de la inscripción y cancelación en el registro.*

1. La inscripción en el Registro tendrá una duración de tres años a contar desde la notificación de la resolución administrativa de inscripción en la que habrá de figurar expresamente esta circunstancia.

En los 3 meses anteriores a la finalización del Período de vigencia señalado anteriormente, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

2. Procederá la cancelación de la inscripción en el Registro por las siguientes causas:

a) Por la finalización del Período de vigencia sin que se hubiere procedido a la renovación.

b) Por el acceso del solicitante a una vivienda protegida.

c) A petición del interesado.

d) Una vez inscrito, cuando dejen de concurrir los requisitos que se exigen para la inscripción.

Artículo 8. *Cesión y protección de datos los datos inscritos.*

1. Los datos individualizados del Registro no tendrán carácter público, y serán utilizados por la Administración a los solos efectos indicados en el artículo 1 de esta Orden.

2. No obstante lo anterior, los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León podrán se comunicados a otras Administraciones Públicas en los términos de los convenios que a tal efecto pudieran suscribirse y a los solos efectos indicados en el artículo 1 de esta Orden.

Asimismo, tales datos podrán se comunicados a los promotores de vivienda protegida, previa solicitud de los mismos en la que consten expresamente los motivos de la misma, y a los solos efectos indicados en el artículo 1 de esta Orden. En este caso la comunicación de datos se realizará mediante resolución del Director General competente en materia de vivienda en la que se determinará la extensión y utilización de tales datos.

3. El órgano responsable del fichero es la Dirección General competente en materia de vivienda. Los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos se ejercerán ante la citada Dirección General.

Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel medio, conforme a lo establecido en las disposiciones normativas vigentes en materia de protección de datos de carácter personal.

Disposición adicional primera.

La presentación por vía telemática de las solicitudes de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León previsto en la presente Orden, se hará efectiva en el momento en el que el procedimiento de inscripción se incluya en las disposiciones normativas que regulan el Registro Telemático de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y se establecen criterios generales para la presentación telemática de escritos, solicitudes y comunicaciones de determinados procedimientos administrativos.

Disposición adicional segunda.

No se requerirá la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, para aquellos adjudicatarios de viviendas de protección oficial que se promuevan sobre suelo enajenado por las administraciones públicas, cuya convocatoria para la enajenación se hubiere realizado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden.

Disposición transitoria.

Una vez aprobadas las correspondientes disposiciones de desarrollo de los Departamentos Territoriales, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2001, de 3 de julio de 2001, del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Castilla y León, las menciones contenidas en la presente Orden a los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda se referirán a aquéllos.

Disposición final primera.

Se faculta a la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo de esta Orden.

Disposición final segunda.

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

[. . .]

[Anexos omitidos]

§ 7

Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirientes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 224, de 19 de noviembre de 2008
Última modificación: 8 de febrero de 2012
Referencia: BOCL-h-2015-90581

La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene la competencia exclusiva en las materias de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda según lo dispuesto en el artículo 70.1 6.º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, en la redacción dada por la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre.

En ejercicio de estas atribuciones fue promulgado el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo 2002-2009, que junto con el 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 el 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, recogen las tipologías de vivienda protegida y actuaciones que la Comunidad Autónoma lleva a cabo.

Por su parte, el Decreto 64/2006, de 14 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, ha creado el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, el cual ha sido desarrollado por la Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre.

La inscripción en el mismo es obligatoria para las personas que deseen acceder a una vivienda protegida en la Comunidad de Castilla y León de forma que todas aquellas personas que se encuentran inscritos en el mismo cumplen inicialmente los requisitos básicos para acceder a una vivienda protegida.

Asimismo, se configura como el instrumento administrativo para proporcionar información actualizada sobre los demandantes de vivienda protegida en Castilla y León que permita a las distintas Administraciones Públicas adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida a la demanda existente, así como a los promotores de vivienda protegida a efectos de su programación y la ulterior venta o arrendamiento de las viviendas.

Y, además, es un sistema de control añadido que permitirá seleccionar a los posibles adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas, garantizando los principios de igualdad, concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia de estos procesos de selección.

La creación del citado Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León obliga a introducir sustanciales modificaciones en el procedimiento de adjudicación de viviendas previsto en la Orden FOM/1191/2004, de 19 de julio, sobre adjudicación de viviendas promovidas con subvención de la Junta de Castilla y León, de tal forma que en adelante la selección de los posibles adquirentes y arrendatarios habrá de

producirse principalmente por sorteo entre las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes, que cumplan los requisitos exigidos de forma específica para cada una de las convocatorias de vivienda que en lo sucesivo tengan lugar.

En virtud de lo dispuesto en 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:

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. La presente Orden tiene por objeto regular el procedimiento para la selección de los posibles adquirentes y arrendatarios de las siguientes viviendas:

a) Las viviendas de promoción directa.

b) Las viviendas de protección pública de nueva construcción y que reciban subvenciones para su construcción con cargo a los presupuestos de la Comunidad de Castilla y León o se construyan sobre suelo de esta, en los términos expresamente previstos a tal efecto por la Comunidad.

c) Las viviendas de protección pública de nueva construcción que se construyan sobre suelo propiedad de otras Administraciones Públicas cuando así se determine expresamente por la Administración titular del suelo en los términos de los convenios suscritos al efecto o cuando así lo solicite.

d) Las viviendas de protección pública de nueva construcción de gestión privada, en su caso.

2. La presente Orden no será de aplicación a los siguientes supuestos:

a) A la vivienda promovida por el promotor para uso propio individualmente considerado.

b) A las viviendas de protección pública en segunda y posterior transmisión.

c) A los anejos no vinculados y locales que pudieran existir en aquellas promociones cuyos adquirentes o arrendatarios hayan sido objeto de selección por alguno de los procedimientos previstos en la presente Orden.

Artículo 2. *Régimen de acceso a la vivienda.*

La presente Orden será de aplicación a las viviendas en las que el régimen de acceso a las mismas sea en propiedad o arrendamiento, con o sin opción de compra.

Artículo 3. *Procedimiento de selección.*

1. Con carácter general, el procedimiento para seleccionar a los posibles adquirentes o arrendatarios de las viviendas a las que se refieren las letras a), b) y c) del artículo 1.1 será el sorteo entre las personas que cumplan los requisitos generales exigidos para acceder a una vivienda protegida y no se encuentre en ninguno de los supuestos de exclusión, conforme a lo previsto en los artículos 5 y 6 de esta Orden, respectivamente.

2. El procedimiento de selección, que se iniciará mediante convocatoria pública, podrá establecer los cupos que estime convenientes para atender las necesidades de colectivos específicos, así como los requisitos que sean exigidos en su caso.

3. A fin de procurar la correspondencia entre la superficie y composición de la vivienda y el número de miembros de la unidad familiar de los posibles adquirentes o arrendatarios, se establecen los siguientes criterios máximos:

a) Unidad familiar de una persona: Vivienda de 1 o 2 dormitorios.
b) Unidad familiar de dos miembros: Vivienda de 2 dormitorios.
c) Unidad familiar de tres miembros: Vivienda de 2 o 3 dormitorios.
d) Unidad familiar de cuatro y cinco miembros: Vivienda de 3 dormitorios.
e) Unidad familiar de cinco o más miembros: Vivienda de 4 o más dormitorios.

No obstante, la correspondencia entre composición de la vivienda y unidad familiar establecida en este apartado podrá ser modificada justificadamente en la convocatoria pública del sorteo, cuando las características de la promoción o de la demanda de vivienda así lo requieran.

Artículo 4. *Selección de los posibles adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas de nueva construcción de gestión privada.*

1. En la selección de los posibles adquirentes o arrendatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción de gestión privada a las que se refiere el artículo 1.d) de la presente Orden, el promotor, ya sea persona física o jurídica, individual o agrupada en cooperativas, comunidades de propietarios o entidades cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, podrán utilizar igualmente el procedimiento del sorteo en los términos establecidos en esta Orden.

2. Cuando se trate de promotores de vivienda protegida para uso propio agrupados en cooperativas de viviendas, en comunidades de bienes o en entidades cuyos asociados o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas, la selección se realizará conforme a los procedimientos que a tal efecto se establezcan en sus normas de régimen interno, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior.

3. En todo caso, en la selección de los posibles adquirentes o arrendatarios de las viviendas a las que se refiere el presente artículo se procurará garantizar, los principios de igualdad, concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia.

CAPÍTULO II

Requisitos generales para ser adquirente o arrendatario de una vivienda protegida y supuestos de exclusión

Artículo 5. *Requisitos generales para acceder a una vivienda protegida.*

1. Para poder acceder a una vivienda protegida a las que se refiere la presente Orden es necesario cumplir y acreditar los siguientes requisitos:

a) Estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León.

b) Cumplir los límites de ingresos máximos y mínimos establecidos en función de la tipología de vivienda protegida. En todo caso, el cómputo de los ingresos familiares se realizará conforme a lo dispuesto en los correspondientes planes de vivienda.

c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública en todo el territorio nacional.

No obstante no será necesario cumplir este requisito en los casos de ocupación temporal de una vivienda por motivos de realojamientos bajo el control de organismos públicos por víctimas de violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social así como los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por organismos públicos en barrios o zonas siempre que se derive la necesidad del realojamiento.

Asimismo, quienes sean o hayan sido beneficiarios de vivienda en arrendamiento podrán ser posteriormente beneficiarios de vivienda en propiedad o en arrendamiento, con o sin opción de compra.

Igualmente, quienes deseen acceder a las viviendas protegidas tampoco pueden ser titulares de una vivienda libre, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda a adjudicar. Este valor se elevará al 60% en los siguientes supuestos:

– Cuando se trate de familias numerosas y necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.

– En el caso de personas mayores de 65 años, personas con discapacidad o víctimas de la violencia de género o del terrorismo.

2. En todo caso, los requisitos exigibles para acceder a una vivienda protegida serán los previstos en los correspondientes planes de vivienda al amparo de los cuales se declare o califique como actuación protegida la promoción de viviendas objeto del sorteo en el momento de la solicitud del visado del contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento.

Artículo 6. *Supuestos de exclusión.*

1. No podrán acceder a una vivienda protegida a las que se refiere la presente Orden las unidades familiares y personas que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Haber renunciado a una vivienda protegida adjudicada en un sorteo en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la convocatoria pública del procedimiento de selección, salvo que la renuncia se debiese a cambio de residencia por motivos laborales, económicos, falta de adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar o a las necesidades sobrevenidas por movilidad reducida permanente, víctimas de violencia de género y terrorismo así como quienes por circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio a otra vivienda de menores dimensiones.

b) Haber enajenado una vivienda protegida en los 10 años anteriores a la fecha de la convocatoria pública del procedimiento de selección, salvo que la enajenación se debiese a iguales motivos a los señalados en la letra anterior para la renuncia.

c) Haber sido desahuciados de una vivienda protegida por causa imputable al interesado.

d) Ocupar una vivienda protegida sin título suficiente para ello.

e) Falta de firma del contrato de compraventa o arrendamiento en el plazo establecido y por causa imputable al seleccionado en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la convocatoria del procedimiento de selección.

2. Las circunstancias expresadas anteriormente no podrán concurrir ni en el posible adquirente o arrendatario ni en ninguno de los miembros de la unidad familiar.

CAPÍTULO III

Procedimientos de selección

Sección 1.ª Procedimiento general de selección

Artículo 7. *Ámbito de aplicación del procedimiento general de selección.*

Lo dispuesto en la presente sección será de aplicación a las viviendas a las que se refieren los apartados a), b) y c) del artículo 1 de esta Orden.

Artículo 8. *Iniciación del procedimiento de selección.*

1. El procedimiento de selección se llevará a cabo a través de sorteo entre quienes además de estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León, cumplan los requisitos exigidos para acceder a una vivienda protegida y no se encuentren comprendidos en ninguno de los supuestos de exclusión, conforme a lo dispuesto en los artículos 5 y 6 de esta Orden, respectivamente.

2. El inicio del procedimiento se realizará mediante convocatoria pública por Orden del Consejero competente en materia de vivienda a iniciativa propia o a propuesta de la Comisión Territorial de Vivienda correspondiente.

3. La convocatoria contendrá al menos los siguientes extremos:

a) Municipio y localización en el que se ubica la promoción.

b) Número de viviendas y superficie útil aproximada de las viviendas.

c) Existencia o no de anejos vinculados a la vivienda, con indicación de su superficie útil aproximada.

d) Régimen de protección de las viviendas y destino, ya sea adquisición o arrendamiento, con o sin opción de compra.

e) Ámbito geográfico de la demanda a la que se extiende cada promoción a fin de establecer el/los municipio/s en los que los posibles participantes en el sorteo han solicitado vivienda, conforme a las preferencias manifestadas en la solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León.

f) Expresión de que los demandantes de vivienda deberán estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León en la fecha en la que se publique la convocatoria en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

g) Cupos de reserva, en su caso, de viviendas para finalidades específicas conforme a lo establecido en el artículo siguiente, orden de prelación y número de viviendas correspondiente a cada cupo.

h) Límites de ingresos que deben cumplir los participantes en el sorteo, según clase o tipo de vivienda protegida.

i) Mención expresa de que la lista provisional será la obtenida del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León y estará formada por aquellos solicitantes inscritos en el mismo en los que concurran los requisitos establecidos en la convocatoria.

j) En su caso, el número de viviendas y sus anejos vinculados cuyos posibles adquirentes o arrendatarios serán seleccionados a través de los procedimientos previstos en los artículos 15 y 17 de esta Orden.

k) Expresión de si el resultado del sorteo significará el establecimiento de un orden de prelación para elección de una de las viviendas sorteadas o seleccionará directamente una vivienda al participante elegido.

l) Cualesquiera otras circunstancias que deban tenerse en cuenta para la selección de los posibles adquirentes o arrendatarios.

4. La convocatoria será publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León», en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en cuyo término municipal esté ubicada la promoción de viviendas y en el de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de la provincia correspondiente; asimismo, se publicará en la página web de la Junta de Castilla y León.

Artículo 9. *Cupos de reserva de viviendas.*

1. Además de los cupos de reserva obligatoria de acuerdo con la normativa específica, la convocatoria pública podrá establecer otros cupos de reserva de viviendas en función de circunstancias objetivas tales como el número máximo de personas que compongan la unidad familiar, los ingresos de la unidad familiar, el primer acceso en propiedad a una vivienda, la edad u otras análogas, conforme a las especiales características de la promoción o de la demanda del municipio o ámbito de que se trate.

2. Las viviendas no adjudicadas dentro de su cupo pasarán a formar parte del cupo correspondiente según el orden de prelación establecido en la convocatoria.

3. Cuando los demandantes de vivienda protegida reúnan las condiciones necesarias para formar parte de varios cupos, podrán participar de forma simultánea en todos ellos según el orden de prelación establecido en la convocatoria.

Si un demandante fuera seleccionado en dos o más cupos, deberá elegir una de las posibles viviendas, decayendo del resto de cupos.

Artículo 10. *Lista provisional.*

1. En el plazo de 10 días hábiles desde la publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» de la convocatoria del sorteo, la Dirección General competente en materia de vivienda, como órgano encargado de la gestión y mantenimiento del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, elaborará la lista provisional en la que se incluirán todos los demandantes de vivienda protegida inscritos que cumplan los requisitos establecidos en la convocatoria.

2. La lista provisional contendrá, para cada cupo, los participantes en cada uno de ellos.

3. La lista provisional se remitirá a la Comisión Territorial de Vivienda, o en su caso al organismo correspondiente de otras Administraciones.

4. La citada Comisión procederá seguidamente a la publicación de las mismas, durante un plazo de diez días hábiles en los tablones de anuncios del Ayuntamiento correspondiente

y de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en la provincia donde se ubique la promoción objeto del sorteo.

5. Dentro del citado plazo de diez días, los demandantes de vivienda protegida inscritos en el Registro que no figuren en la lista, aparezcan en un cupo incorrecto o deseen renunciar a su inclusión en la lista o a alguno de los cupos en los que figuran, podrán presentar las alegaciones y documentos que estimen convenientes en defensa de sus intereses.

Dichas alegaciones y documentos se podrán presentar en los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o en cualquiera de las unidades que integran los servicios de información y atención al ciudadano de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, así como en cualquier otro centro de los señalados en el artículo 15 del Decreto 2/2003, de 2 de enero, por el que se regulan los servicios de información y atención al ciudadano y la función de registro en la Administración de la Comunidad de Castilla y León, debiendo ser remitidas a los Servicios Territoriales de Fomento de la provincia respectiva.

Igualmente, se podrán presentar por telefax, en las condiciones previstas en el Decreto 118/2002, de 31 de octubre, por el que se regulan las transmisiones por telefax para la presentación de documentos en los registros administrativos de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y se declaran los números telefónicos oficiales.

6. La Comisión Territorial de Vivienda examinará e informará las alegaciones a las que se refiere el apartado anterior, remitiendo seguidamente las actuaciones a la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 11. *Lista definitiva.*

1. La lista definitiva será aprobada por Orden del Consejero competente en materia de vivienda y se remitirán a la Comisión Territorial de Vivienda correspondiente que procederá a su exposición en los tablones señalados en el apartado 4.° del artículo anterior.

2. La lista definitiva de demandantes inscritos contendrá los siguientes extremos:

a) Nombre y apellidos y número del NIF/NIE de los solicitantes.

b) Especificación del cupo o cupos en los que se ha incluido a cada uno de los componentes de la lista definitiva.

c) Número específicamente asignado a cada componente de la lista definitiva en el cupo o cupos en los que está incluido para el correspondiente sorteo.

3. Asimismo indicará el lugar, fecha y hora para la celebración del sorteo.

4. La Orden a la que se refiere el presente artículo pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes, conforme a lo establecido en los artículos 116.1 y 117.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala del mismo nombre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en Valladolid, en el plazo de dos meses, tal y como establecen los artículos 1, 14.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ambos plazos a contar desde el día siguiente al de su publicación.

Artículo 12. *Desarrollo del sorteo.*

1. El sorteo, que será público, se llevará a cabo por la Dirección General competente en materia de vivienda entre quienes se encuentren en la lista definitiva.

2. El sorteo se realizará ante Notario, mediante procedimientos manuales o informáticos, que garanticen la imparcialidad y objetividad del mismo.

3. Para el desarrollo de los sorteos se seguirá, en su caso, el orden de prelación de cupos establecido en la convocatoria.

4. En el sorteo de cada uno de los cupos se observarán, en su caso, las reglas de correspondencia entre número de dormitorios de la vivienda y composición de la unidad familiar, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3 de esta Orden.

Artículo 13. *Resultado del sorteo: lista principal, lista de reserva y lista general.*

1. Para cada uno de los cupos, el sorteo dará como resultado una lista principal en la que estarán integradas todas aquellas personas de la lista definitiva que hayan sido seleccionadas como posibles adquirentes o arrendatarios.

2. Igualmente, para cada uno de los cupos sorteados se establecerá una lista de reserva compuesta por un número de participantes en el sorteo igual al doble de las viviendas que se sortean en cada uno de los cupos.

3. Todos aquellos participantes en el sorteo que no formen parte ni de la lista principal ni de la lista de reserva, pasarán a formar parte de la lista general.

4. Si quedaran viviendas libres una vez agotadas para cada cupo su lista principal y su lista de reserva, se seleccionarán los posibles adquirentes o arrendatarios de la lista general, observándose en todo caso lo dispuesto en el artículo 3.3 de esta Orden y si agotada la lista general, aún quedaran viviendas libres, el promotor de las viviendas podrá proponer a la Comisión Territorial de Vivienda correspondiente los posibles adquirentes de tales viviendas que, en todo caso, deberán cumplir los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.

No obstante, lo previsto en el apartado no será de aplicación a las viviendas a que se refiere el artículo 1.1, letra a), de la presente Orden.

5. La lista de reserva para cada uno de los cupos y la lista general tendrán un período de vigencia hasta el momento en que se vise por el Servicio Territorial de Fomento correspondiente el último contrato de compraventa, o en el caso de promociones destinadas a arrendamiento, de dos años desde la fecha de celebración del sorteo.

6. Los integrantes de las listas de reserva y general podrán seguir participando en los sorteos que se celebren en el citado período de vigencia.

7. El resultado del sorteo se publicará en los lugares señalados en el artículo 10.4 de la presente Orden.

8. A los integrantes de la lista principal, la Comisión Territorial de Vivienda les notificará personalmente el resultado del sorteo. Dicha notificación deberá contener al menos los siguientes extremos:

a) Número de orden para la elección de vivienda o en su caso identificación de la vivienda que le ha correspondido; en este último supuesto, expresión de la superficie útil aproximada de la vivienda y número de dormitorios e identificación, en su caso, de los anejos vinculados.

b) Régimen de acceso y uso.

c) Precio máximo de venta o precio máximo legal de referencia en el caso de arrendamiento.

9. En el plazo de diez días hábiles contados desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación a la que se refiere el apartado anterior, el interesado deberá comunicar por escrito a la Comisión Territorial de Vivienda correspondiente su aceptación o renuncia, perdiendo, caso de no hacerlo, la condición de posible adquirente o arrendatario.

Dicha aceptación o renuncia podrá presentarse en los lugares señalados en el artículo 10.5 de esta Orden.

10. Una vez aceptada la vivienda, la Comisión Territorial de Vivienda dictará acuerdo de adjudicación y notificará al promotor de la vivienda tal extremo, en su caso.

Artículo 14. *Firma del contrato de compraventa o arrendamiento.*

1. En el caso de promociones destinadas a la venta, el contrato deberá firmarse en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha en que se notifique la calificación provisional y, si ya se hubiera notificado esta, desde la notificación a la que se refiere el apartado décimo del artículo anterior.

En el caso de promociones destinadas al arrendamiento, el contrato deberá firmarse dentro de los tres meses siguientes al día de la notificación de la calificación definitiva.

2. El promotor deberá requerir al seleccionado, mediante notificación fehaciente, la firma del contrato de compraventa o de arrendamiento.

Dicha firma deberá realizarse dentro del plazo de 15 días hábiles contados desde el siguiente al de la referida notificación.

3. No obstante, si la firma del contrato de compraventa o arrendamiento no se produjera por causas imputables al seleccionado en los plazos señalados en este artículo, perderá su condición.

Sección 2.ª Otros procedimientos de selección

Artículo 15. *Actuaciones singulares.*

1. Cuando concurran circunstancias excepcionales, las viviendas a las que se refieren las letras a), b) y c) del artículo 1.1 podrán ser adjudicadas, en compra o en arrendamiento, sin sujeción a los requisitos necesarios para ello, a personas físicas, o concurriendo razones de interés público o social, a personas jurídicas –Corporaciones Locales o Entidades sin ánimo de lucro– mediante la declaración de una actuación singular, con el fin de solucionar necesidades de vivienda que afecten a personas incluidas en alguno de los colectivos con especial protección a que se refiere el artículo 5 de la Ley 9/2010, 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

2. La Comisión Territorial de Vivienda, o la Dirección General competente en materia de vivienda en los casos de una necesidad perentoria de vivienda, previa tramitación del oportuno expediente en el que se acrediten las circunstancias concurrentes para la declaración de actuación singular, efectuará la propuesta correspondiente.

3. La declaración de actuación singular corresponderá al titular de la Consejería competente en materia de vivienda, a propuesta de la citada Dirección General o previo informe favorable de esta cuando la propuesta haya sido formulada por la Comisión Territorial de vivienda.

4. En el caso de que la actuación singular se solicite por una persona jurídica se podrán adjudicar una o más viviendas mediante dicha actuación singular atendiendo a las circunstancias concurrentes debidamente acreditadas.

Artículo 16. *Selección de posibles adquirentes o arrendatarios para las viviendas de protección pública de nueva construcción de gestión privada.*

1. Las viviendas a las que se refiere el artículo 1.1.d) de la presente Orden, podrán ser objeto de sorteo cuando así lo solicite el promotor de aquellas al Director General competente en materia de vivienda, que resolverá en el plazo de 10 días sobre la aceptación o rechazo de dicha solicitud.

En tal caso, se seguirá el procedimiento previsto en la sección 1.ª del presente Capítulo.

2. En los casos en los que no se utilice el sorteo, en la selección de los posibles adquirentes o arrendatarios de tales viviendas y a fin de garantizar los principios de igualdad, concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, el Servicio Territorial de Fomento, concedida la calificación provisional, deberá publicar en los tablones de anuncios del Ayuntamiento correspondiente y de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León de la provincia donde se ubique la promoción, anuncio indicativo que contenga al menos los datos de contacto del promotor y los extremos señalados en las letras a), b), c), d) y e) del artículo 8.3 de la presente Orden.

Artículo 17. *Selección de posibles adquirentes o arrendatarios mediante baremo.*

1. Mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda, a iniciativa propia o a propuesta de la Comisión Territorial de Vivienda correspondiente, y cuando concurran motivos justificados podrá establecerse que la selección de los posibles adquirentes o arrendatarios de las viviendas a las que se refiere los apartados a), b) y c) del artículo 1 de esta Orden puedan seleccionarse mediante la utilización de un baremo.

2. El baremo consistirá en la valoración de las circunstancias que se establezcan en la convocatoria, entre las que se encontrarán, entre otras, las siguientes:

a) Necesidad de vivienda como consecuencia de no ser titular de una vivienda a título de propietario, arrendatario o usufructuario, haberla perdido por incendio o declaración de ruina, o porque la vivienda que se ocupa presenta deficientes condiciones de habitabilidad, es insuficiente para la composición de la unidad familiar o presenta barreras de cualquier tipo para personas con movilidad reducida.

b) Número de miembros de la unidad familiar.

c) Existencia de miembros con discapacidad dentro de la unidad familiar o dependientes a su cargo.

d) Ingresos familiares.

e) Empadronamiento en el municipio correspondiente.

4. El procedimiento para la selección de los posibles adquirentes o arrendatarios mediante baremo será el previsto en la Sección 1.ª del Capítulo III de la presente Orden con las siguientes especialidades:

a) La Orden a que se refiere el apartado 1.º de este artículo deberá contener al menos los extremos señalados en el artículo 8.3 de esta Orden, a excepción de los previstos en las letras e), j) y k) del mismo.

b) Elaborada la lista provisional señalada en el artículo 10.1 la misma se remitirá a la Comisión Territorial de Vivienda a fin de que, además de llevar a cabo las actuaciones establecidas en los apartados 4.º y 5.º del artículo 10, solicite a los interesados la documentación acreditativa para valorar las circunstancias que serán objeto de baremación.

c) Una vez presentada dicha documentación y valorada la misma, la Comisión Territorial de Vivienda puntuará a cada uno de los integrantes de la lista provisional de conformidad con el baremo establecido en la Orden de convocatoria, ordenándose de mayor a menor.

d) La lista definitiva de posibles adquirentes o arrendatarios será aprobada por Orden del Consejero competente en materia de vivienda a propuesta de la citada Comisión, debiendo contener, además de los extremos señalados en el artículo 11.2, la puntuación obtenida en el baremo desglosada, en su caso, por apartados.

Dicha Orden, que se publicará en los lugares previstos en el artículo 10.4, pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma podrán interponerse los recursos señalados en el artículo 11.4.

e) Si como consecuencia de la estimación de los recursos de reposición que se hubieran podido presentar, se modificase la lista definitiva, mediante Orden del Consejero competente en materia de vivienda se aprobará la lista principal, la de reserva y la general mencionadas en el artículo 13. En caso contrario, la lista definitiva pasará a ser la lista principal.

f) La Comisión Territorial de Vivienda notificará personalmente a los integrantes de la lista principal la adjudicación. Dicha notificación contendrá la identificación de la vivienda adjudicada y, en su caso, la existencia de anejos vinculados, así como la superficie útil de la vivienda y anejos, el régimen de acceso y uso y el precio máximo de venta o precio máximo legal de referencia en el caso de arrendamiento.

g) Posteriormente, se realizarán los trámites previstos en los apartados 9.º y 10.º del artículo 13 y en el artículo 14 de la presente Orden.

Sección 3. Procedimiento de selección de viviendas vacantes

Artículo 18. *Ámbito de aplicación.*

Lo dispuesto en esta sección será de aplicación a las viviendas de promoción directa que no hayan sido adjudicadas en su convocatoria, así como a aquellas que, siendo titular la Administración, hayan quedado vacantes, ya sea en régimen de compraventa como en arrendamiento.

Artículo 19. *Procedimiento de selección.*

1. La Comisión Territorial de Vivienda correspondiente solicitará a la Dirección General competente en materia de vivienda una lista formada por todos aquellos que se encuentren inscritos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, que cumplan los requisitos de acceso a una vivienda de promoción directa y que hayan solicitado expresamente el municipio en el que se produzca la vacante.

2. La citada Dirección General elaborará dicha lista, la cual constituye la lista provisional, y se ordenará por fecha de presentación de la solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León; la misma, se remitirá a la Comisión Territorial de Vivienda correspondiente a fin de que proceda a su publicación en el tablón de anuncios del ayuntamiento correspondiente, así como en el de la Delegación

Territorial de la Junta de Castilla y León de la provincia correspondiente, durante un plazo de diez días hábiles. Asimismo, se publicará en la página Web de la Junta de Castilla y León.

3. Los interesados, dentro del citado plazo, podrán presentar las alegaciones y documentos que estimen convenientes.

4. La Comisión Territorial de Vivienda resolverá las alegaciones presentadas y elaborará y aprobará la lista definitiva de posibles adquirentes o arrendatarios.

La Resolución por la que se apruebe la lista definitiva no pondrá fin a la vía administrativa y contra ella podrá interponer recurso de alzada ante el Consejero competente en materia de vivienda en el plazo de un mes, conforme a lo previsto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a contar desde el día siguiente al de su publicación.

5. Las vacantes que se vayan produciendo en un municipio se ofrecerán a quienes aparezcan en la lista definitiva en el orden establecido en la misma, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 3.3 de la presente Orden.

6. La lista definitiva tendrá vigencia hasta que se agoten los demandantes de viviendas que aparezcan en la misma y, en todo caso, en el plazo de un año desde la aprobación de la lista definitiva por la Comisión Territorial de Vivienda.

Disposición adicional primera.

A fin de lograr una mayor difusión y publicidad de los procedimientos de selección, además de la publicación de anuncios en los lugares previstos en la presente Orden, se podrán publicar dichos anuncios en la página Web de la Junta de Castilla y León (www.jcyl.es) y en los tablones de anuncios de los Servicios Territoriales de Fomento cuando dispongan de ellos.

Asimismo, podrá ofrecerse información a los interesados mediante el envío de mensajes de texto y/o correo electrónico cuando hayan facilitado en su solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León estas vías de contacto.

La comunicación por alguna de las formas previstas en esta disposición adicional en ningún caso será tenida en cuenta para el cómputo de los plazos.

Disposición adicional segunda.

La verificación del cumplimiento del requisito previsto en el artículo 5.1 c) de la presente Orden, se realizará en el momento en el que el participante en el sorteo haya sido seleccionado como posible adquirente o arrendatario y se conozca la vivienda para la cual ha sido seleccionado.

Disposición transitoria.

Los procedimientos de selección iniciados al amparo de la normativa anterior continuarán rigiéndose por esta hasta la finalización de los mismos.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Orden FOM/1191/2004, de 19 de julio, sobre adjudicación de viviendas promovidas con subvención de la Junta de Castilla y León, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo.

Disposición final primera.

Se faculta al Director General competente en materia de vivienda a dictar cuantas resoluciones e instrucciones sean necesarias para la aplicación y desarrollo de esta Orden.

Disposición final segunda.

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

§ 8

Orden MAV/800/2025, de 10 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales, se unifican los regímenes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León y se refunde y armoniza la normativa vigente en esta materia

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 147, de 1 de agosto de 2025
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCL-h-2025-90208

La Orden MAV/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan 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, definió los ámbitos territoriales de la Comunidad Autónoma a los efectos previstos 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, reduciendo su número y reasignando el ámbito de algunos municipios respecto a lo establecido en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero. Asimismo, en la Orden de 2022 se actualizaron, respecto a la Orden de 2010, los coeficientes empleados para el cálculo de los precios máximos de venta y alquiler de viviendas protegidas.

Posteriormente, mediante la Orden MAV/1445/2023, de 15 de diciembre, por la que se actualizan los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León, se volvieron a actualizar los citados coeficientes, así como el factor de reducción previsto en la Orden MAV/868/2022 para las viviendas promovidas por la Administración General de la Comunidad de Castilla y León.

La necesidad de fomentar la promoción de viviendas protegidas para garantizar el acceso a un hogar digno a los sectores de la población con menos recursos, en un contexto de mercado en el que se han encarecido sustancialmente los costes de construcción, especialmente la mano de obra, encarecimiento que afecta en mayor medida a las viviendas unifamiliares, obliga a esta Administración a volver a actualizar los ámbitos municipales que se tienen en cuenta para determinar los precios máximos de venta, adjudicación y referencia para el alquiler, a unificar los regímenes correspondientes a las distintas tipologías de vivienda protegida, asimilándolos, y a establecer un coeficiente específico para las viviendas unifamiliares. Se pretende con ello impulsar la promoción de vivienda protegida, particularmente en aquellos municipios en los que los costes de construcción igualan e incluso superan los precios de venta y en los que el ajuste en la asignación de ámbito territorial compensa el efecto de que el encarecimiento de los costes de construcción opera de un modo generalizado y lineal en el territorio.

Asimismo, la dispersión normativa existente en esta materia ha generado una creciente complejidad en su interpretación y aplicación, tanto para los operadores jurídicos como para los ciudadanos. En este contexto, se hace conveniente proceder a la refundición y armonización de la normativa vigente, con el objetivo de consolidar en una única orden todas las disposiciones aplicables, dotándola de coherencia interna, claridad sistemática y seguridad jurídica.

Por otra parte, el transcurso del tiempo y el aumento del coste de la vida desde el momento de la calificación de una vivienda hacen necesario que los precios máximos de referencia para el alquiler sean actualizados, posibilidad que permiten los Planes de Vivienda estatales y que avala la jurisprudencia, en numerosas sentencias que señalan la necesidad de aplicar la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo, con el fin de garantizar la reciprocidad y justicia de lo pactado.

Por todo ello, se hace necesario actualizar y reordenar lo previsto en todos los artículos de la Orden MAV/868/2022, de 11 de julio, respecto a la determinación de los ámbitos municipales y los coeficientes, dejándola sin efecto. Del mismo modo, y con idéntico fin de simplificar el marco normativo, procede dejar sin efecto lo previsto en la Orden MAV/1445/2023, incorporando a la presente Orden la regulación del coeficiente reductor para las viviendas promovidas por la Administración General de la Comunidad de Castilla y León que allí se contemplan.

Finalmente, debe procederse a actualizar el cuadro relativo a la determinación de los ingresos familiares máximos corregidos a los efectos de acceso a una vivienda protegida, incluido en el artículo 3.2 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, modificada por la Orden MAV/868/2022, para adecuarlo a la nueva determinación de los ámbitos territoriales.

En su virtud, 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 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, son los siguientes:

Ámbitos municipales	Municipios
1.º	Las nueve capitales de provincia, Aguilar de Campoo, Aranda de Duero, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Ponferrada, y aquellos municipios limítrofes con las capitales de provincia que tengan una población superior a 5.000 habitantes.
2.º	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 las viviendas colaborativas protegidas, en cada ámbito territorial, serán el resultado de multiplicar 758 euros por los siguientes coeficientes:

Ámbitos municipales	Vivienda de protección pública general Vivienda colaborativa protegida Vivienda Joven Vivienda de precio limitado para familias Vivienda de protección pública en el medio rural
1.º	2,70
2.º	2,35

En el caso de promociones de viviendas unifamiliares en municipios correspondientes al ámbito municipal 2.º, el coeficiente aplicable será 2,55.

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.

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 citados en la letra b) del apartado 5 del artículo 45 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

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 resultado de aplicar un coeficiente reductor del 25 % al precio obtenido en aplicación de lo previsto en el apartado primero de este artículo.

4. Para determinar la renta máxima de alquiler de una vivienda de protección pública o de una vivienda colaborativa protegida se realizará el cálculo siguiente: sobre el 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, se aplicará un porcentaje de un 4,5 %, un 4 % o un 3,5 %, en función de si se trata de promoción privada, promoción pública o promoción pública por la Administración General de la Comunidad de Castilla y León, respectivamente. La cantidad obtenida constituirá el precio legal de referencia en cómputo anual para el alquiler de la vivienda protegida de la que se trate, que prorrateado en 12 mensualidades será la renta mensual máxima aplicable.

En todo caso, el precio legal de referencia para el alquiler en las promociones, públicas o privadas, que hayan recibido financiación con cargo a los planes estatales de vivienda será el que se determine en dichos planes.

5. Mientras esté en vigor el régimen de protección de una vivienda, su precio máximo de referencia para el alquiler de los segundos o posteriores contratos de arrendamiento, ya sean suscritos por las mismas o por distintas partes que el contrato inicial, será el que determine su resolución de calificación, actualizado, mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, desde un año después de la fecha de calificación hasta la fecha de formalización del contrato de arrendamiento de que se trate.

Quedan excluidos de esta actualización los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas en las que la Administración General de la Comunidad de Castilla y León tenga la condición de arrendador.

En ningún caso la renta actualizada base del segundo o ulterior contrato de arrendamiento de una vivienda podrá ser superior a la aplicable a las viviendas de nueva calificación en el momento de la firma de dicho contrato.

Durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, el precio de alquiler se actualizará conforme lo dispuesto en la norma que establezca el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda.

6. En el caso de las viviendas calificadas al amparo 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 dicho coeficiente será 1,7.

7. En el caso de las viviendas calificadas al amparo 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 dicho coeficiente será 1,7.

Artículo 3. *Actualización de la determinación de los ingresos familiares máximos corregidos a efectos de acceso a una vivienda protegida.*

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	Ámbito 1.º	Ámbito 2.º
1 ó 2	0,76	0,80
3	0,74	0,76
4	0,72	0,74
5 o más	0,70	0,72

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 primera.

Los precios obtenidos como consecuencia de lo previsto en esta Orden serán aplicables a aquellas solicitudes de calificación presentadas tras su entrada en vigor, y a aquellas que ya presentadas no hayan sido resueltas expresamente, siempre que no haya transcurrido el plazo previsto a tal efecto en la normativa aplicable.

Disposición transitoria segunda.

Lo dispuesto en esta Orden respecto segundos o posteriores contratos de arrendamiento se aplicará a aquellos contratos suscritos a partir de su entrada en vigor.

Disposición derogatoria.

A la entrada en vigor de la presente Orden quedan derogadas la Orden MAV/868/2022, de 11 de julio, y la Orden MAV/1445/2023, de 15 de diciembre.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

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

§ 9

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

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 183, de 23 de septiembre de 2013
Última modificación: 19 de julio de 2022
Referencia: BOCL-h-2015-90583

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.

En virtud de dicha competencia se aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, que establece los objetivos que han de guiar la política de vivienda de las administraciones públicas en orden a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada establecido en el artículo 47 de la Constitución Española.

La citada ley ha sido objeto de modificación a través del Decreto-Ley 1/2013, de 31 de julio, de Medidas Urgentes en materia de vivienda; en concreto, el artículo 63 de la Ley, con la nueva redacción, establece como uno de los requisitos que tienen que cumplir las personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia para poder adquirir o arrendar una vivienda de protección pública que sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM), y, en caso, de compra, no inferiores a una vez el IPREM, calculados conforme a los criterios que se determinen por orden de la consejería competente en materia de vivienda.

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. *Objeto.*

El objeto de la presente orden es establecer los criterios para la determinación de los ingresos familiares máximos y mínimos para el acceso a una vivienda de protección pública.

Artículo 2. *Ámbitos territoriales.*

Los ámbitos territoriales en los que se divide el territorio de la Comunidad son los establecidos en el artículo 1 de 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.

Artículo 3. *Ingresos familiares.*

1. La forma de determinar los ingresos familiares en las actuaciones en materia de vivienda será la siguiente:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la presentación de la solicitud. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad familiar o de convivencia no hubieran presentado declaración de la renta por no estar obligados a ello, deberán presentar declaración responsable sobre sus ingresos, acompañada de documentación acreditativa de tales ingresos.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

2. 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		
	1.º	2.º	3.º
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

3. El coeficiente corrector será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido, en los siguientes supuestos:

– Cuando la persona física o algún miembro de la unidad familiar o unidad de convivencia esté afectada por alguna discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

– Cuando se trate de una familia numerosa.

– Cuando se trate de una familia monoparental con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores en situación de dependencia.

– Cuando se trate de una familia con parto múltiple o adopción simultánea.

– Cuando se trate de víctimas de violencia de género o de terrorismo.

Dichos tramos serán acumulables cuando concurra más de una circunstancia diferente.

4. Para proceder al cálculo de los ingresos familiares mínimos se tendrá en cuenta la base imponible general y la base imponible del ahorro, previstas en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin aplicar ninguna de las reducciones por obtención de rendimientos de trabajo que pudieran corresponder, ni los coeficientes correctores establecidos en el apartado segundo de este artículo. Asimismo, podrán tenerse en cuenta siempre que sean debidamente acreditadas por el interesado, el importe de las rentas efectivamente percibidas que se hallen exentas de tributación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre el impuesto citado.

5. Para el acceso a la vivienda de protección pública se exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en este artículo por todos los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia, computándose los ingresos de todos ellos, con independencia de quien aparezca como adquirente o arrendatario en la solicitud. En el supuesto de régimen económico matrimonial de separación de bienes, y aun cuando la adquisición de la vivienda lo sea a título privativo de uno de los cónyuges, se tendrán en cuenta los ingresos de la unidad familiar.

Disposición adicional. *Habilitación normativa.*

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 final. *Entrada en vigor.*

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

§ 10

Orden MAV/123/2024, de 14 de febrero, por la que se aprueba el nuevo modelo de placa para su colocación en viviendas de protección pública

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 38, de 22 de febrero de 2024
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCL-h-2024-90041

Mediante Orden de 21 de marzo de 2000 de la entonces Consejería de Fomento, publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León» de 24 de abril de 2000, se aprobaron nuevos modelos de placas para su colocación en Viviendas de Protección Oficial.

Los cambios normativos y organizativos sucedidos desde la publicación de dicha orden justifican el dictado de la presente por la que, derogando la anterior, se procede a la aprobación de un nuevo modelo de placa para su colocación en las viviendas de protección pública adaptado a los mencionados cambios.

En su virtud, y en uso de las atribuciones que me están legalmente conferidas, dispongo:

Artículo único.

Aprobar el modelo de placa metálica contenido en el Anexo de esta Orden que será colocado en la fachada, en lugar visible y próximo al dintel de la puerta o puertas de acceso a los inmuebles que se promuevan o construyan en Castilla y León al amparo del régimen legal de Viviendas de Protección Pública, en cualquiera de sus posibles calificaciones.

Disposición transitoria.

La presente Orden se aplicará a todas las actuaciones que se promuevan o construyan desde su entrada en vigor bajo el régimen de viviendas de protección pública.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Orden de 21 de marzo de 2000, de la Consejería de Fomento por la que se aprueban los nuevos modelos de placas para su colocación en las Viviendas de Protección Oficial.

Disposición final.

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

ANEXO

La placa será metálica, plateada y dimensiones totales en la línea exterior de 18 × 28 cm.

Las características de la misma, de acuerdo con el modelo adjunto, serán de conformidad con lo establecido por el Manuel de Identidad Corporativa de la Junta de Castilla y León, siendo las siguientes:

– El conjunto del modelo de placa irá en formato de letras en blanco y negro.
– El color corporativo de la Institución es el Rojo Pantone 200 C.
– El texto «VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA» se dispondrá con la tipografía Centuri gotic negrita, color blanco. Tamaño de letra 31 puntos.
– El texto de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio se escribe con la Tipografía: Trebuchet MS. Tamaño de letra 17,34 puntos.
– El régimen de promoción, (Promoción privada o promoción pública, venta o alquiler o cualquier otro régimen) se dispondrá con la tipografía Centuri gotic negrita. Tamaño de letra 23 puntos.
– El texto explicativo de la promoción que se inserte en cada caso irá con la tipografía Century Gotic negrita. Tamaño de letra: 18 puntos.
– Por lo que respecta al cajetín inferior, el identificador de la Junta de Castilla y León será el definido en el Manual de Identidad Corporativa. Los elementos de identidad, escudo, colores, tipografías del logotipo, etc, son los establecidos en el mismo:



• El texto del Logotipo «Junta de Castilla y León», del Identificador institucional, departamental y personal, se escribe con la tipografía Eras Demi.
• El color corporativo de la Institución es el Rojo Pantone 200 C, elegido de los cuarteles con las torres trialmenadas del Símbolo corporativo. Otros colores son el Amarillo Pantone 123 C y el Púrpura Pantone 228 C.


81 mm
99,5 mm
99,5 mm
140 mm
45 mm
12 mm
26 mm
16,2 mm
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio
PROMOCIÓN PRIVADA venta, alquiler
16,2 mm
32,4 mm
78 mm
Promoción: xx viviendas, xx garajes, xx trasteros
Promotor: Xxx
Expediente: 00-XX-00000/0000
11,5 mm
21,8 mm
Junta de Castilla y León
280 mm


VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA
Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio
PROMOCIÓN PRIVADA venta, alquiler
Promoción: xx viviendas, xx garajes, xx trasteros
Promotor: Xxx
Expediente: 00-XX-00000/0000
Junta de Castilla y León

§ 11

Decreto 41/2013, de 31 de julio, por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 149, de 5 de agosto de 2013
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCL-h-2015-90584

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 aprobó la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en cuyo Título V se establece el programa de fomento del alquiler, obligando a la Administración de la Comunidad de Castilla y León, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, a llevar a cabo, directa o indirectamente, políticas activas para el fomento y potenciación del alquiler mediante el establecimiento de incentivos que permitan la puesta en el mercado del alquiler de viviendas vacías y desocupadas.

Esta intervención en el mercado del alquiler no es nueva en la Comunidad de Castilla y León ya que dos importantes instrumentos han venido articulando la misma. Por un lado mediante el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León; por otro, mediante la Bolsa de Alquiler para Jóvenes.

Por lo que se refiere al primero de ellos, el citado Decreto establece los requisitos y el funcionamiento de este registro en el que los propietarios de viviendas desocupadas podían inscribir sus inmuebles, quedando así a disposición de la entonces SOCIEDAD DE GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE CASTILLA Y LEÓN, S.A., posteriormente denominada PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, INFRAESTRUCTURAS Y LOGÍSTICA, S.A., (en adelante PROVIL, S.A.) para su arrendamiento a personas inscritas a su vez en el Registro Abierto de Potenciales Arrendatarios.

Por lo que se refiere a la Bolsa de Alquiler para Jóvenes se configuró como un servicio prestado por la Junta de Castilla y León consistente en la intermediación entre propietarios y arrendatarios, y cuya finalidad era facilitar, mediante la información, el asesoramiento y la gestión de los contratos, el acceso de la población juvenil a la vivienda en alquiler en las localidades de Burgos, León, Salamanca y Valladolid.

Teniendo en cuenta la experiencia obtenida a lo largo de estos años así como la necesidad del desarrollo reglamentario del PROGRAMA DE FOMENTO DE ALQUILER que exige la Ley 9/2010, de 30 de agosto, resulta oportuno establecer un nuevo marco normativo para impulsar el mercado del alquiler en el que se unan en un solo instrumento las ventajas que ofrece tanto la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler como la Bolsa de Alquiler para

Jóvenes, así como dotar al mismo de la necesaria flexibilidad para responder a las necesidades y expectativas de un mercado tan dinámico como el del alquiler.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla y León y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 31 de julio de 2013

DISPONE

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto de este Decreto desarrollar el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER al que se refiere el Título V de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, estableciendo tanto los requisitos objetivos que deben cumplir las viviendas, como los requisitos subjetivos que deben cumplir sus propietarios y los futuros arrendatarios.

Asimismo se establecen las condiciones y alcance de los incentivos para las personas propietarias de las viviendas que se incluyan en el programa así como los que correspondan a los arrendatarios de tales viviendas.

CAPITULO II

Requisitos de las viviendas y procedimiento para su inclusión en el programa

Artículo 2. *Requisitos de las viviendas.*

Para la inclusión en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, las viviendas habrán de reunir las siguientes características:

a) Tanto la vivienda, como en su caso, los anejos a ella vinculados, que deberán alquilarse conjuntamente con aquella, habrán de estar desocupados.

b) La titularidad de la vivienda deberá corresponder a una o varias personas físicas, y constar así en el correspondiente Registro de la Propiedad.

c) La superficie de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados útiles, si bien podrán aceptarse viviendas de hasta 120 metros cuadrados útiles destinadas a familias numerosas.

d) La vivienda deberá estar en perfectas condiciones de uso y habitabilidad, pudiendo estar amueblada o sin amueblar.

e) El edificio en el que se ubique la vivienda deberá haber sido objeto de la inspección técnica de construcciones, siempre que estuviese obligado a ello de conformidad con la normativa urbanística.

f) La vivienda deberá contar con el certificado de eficiencia energética, de conformidad con la normativa reguladora aplicable al efecto.

g) La vivienda deberá estar situada en un municipio de la Comunidad de Castilla y León con una población igual o superior a 5.000 habitantes.

Artículo 3. *Solicitud y forma de presentación para la inclusión de las viviendas.*

1. Los propietarios de las viviendas podrán solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda la inclusión de la vivienda en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, conforme al modelo que estará disponible en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León (https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es).

2. Las solicitudes podrán presentarse:

a) De forma presencial, en los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Común, en cualquiera de las unidades que integran las Oficinas y Puntos de Información y Atención al Ciudadano de la Junta de Castilla y León, así como en los lugares

relacionados en el artículo 15 del Decreto 2/2003, de 2 de enero, por el que se regulan los servicios de información y atención al ciudadano y la función de registro en la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

b) Mediante telefax, sin necesidad de perfeccionamiento posterior, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 118/2002, de 31 de octubre, por el que se regulan las transmisiones por telefax para la presentación de documentos en los registros administrativos de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y se declaran los números telefónicos oficiales, conforme a la relación de números telefónicos declarados oficiales a tal efecto, actualizados mediante la correspondiente Orden anual.

c) De igual modo, la solicitud podrá presentarse telemáticamente en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León (https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es).

Para esta modalidad de presentación se deberá disponer de DNI electrónico o certificado electrónico expedido por entidad prestadora del servicio de certificación reconocida por la Junta de Castilla y León y que sea compatible con los diferentes elementos habilitantes y plataformas tecnológicas corporativas. La relación de entidades prestadoras del servicio de certificación se encuentra publicada en la citada sede electrónica.

Los interesados que dispongan de los medios indicados podrán cursar sus solicitudes, junto con el resto de la documentación que se digitalizará y aportará como archivos anexos a la solicitud, sin perjuicio de la posibilidad de que la Administración podrá requerir al particular la exhibición del documento o de la información original en los términos previstos en el artículo 35.2 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.

Las solicitudes así presentadas producirán los mismos efectos jurídicos que las formuladas de acuerdo con el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El registro electrónico emitirá un recibo de confirmación de la recepción, consistente en una copia autentica de la solicitud, escrito o comunicación, que incluye la fecha, hora y número de registro. Esta copia está configurada de forma que puede ser impresa o archivada por el interesado, garantizando la identidad del registro y teniendo valor de recibo de presentación. La falta de recepción del mensaje de confirmación o, en su caso, la aparición de un mensaje de error o deficiencia de transmisión implica que no se ha producido la recepción correctamente, debiendo realizarse la presentación en otro momento o utilizando otros medios disponibles.

Artículo 4. *Documentación.*

1. Las solicitudes irán acompañadas de los siguientes documentos:

a) Nota simple registral de la vivienda.

b) Si la titularidad de la vivienda fuera de varias personas físicas, deberá aportarse conformidad por escrito de todas las personas titulares para inscribir la vivienda en el programa.

c) Documento acreditativo de encontrarse al corriente en el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios del edificio en el que se encuentre la vivienda.

d) Fotografías actuales de todas las dependencias de la vivienda que permitan comprobar el estado de la misma.

e) Copia del certificado de eficiencia energética del edificio o vivienda.

f) Declaración responsable de haber pasado la inspección técnica de construcciones.

2. El solicitante podrá presentar cualquier otro documento necesario para verificar el cumplimiento de los requisitos exigibles en orden a la resolución correspondiente del procedimiento.

3. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o no va acompañada de los documentos a los que se refiere el apartado anterior, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, repare la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución dictada en los términos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 5. *Autorizaciones.*

1. La Consejería competente en materia de vivienda, previa autorización expresa del solicitante, formulada en el modelo de solicitud previsto en el artículo 3, podrá comprobar directamente y/o por medios telemáticos mediante la transmisión de datos entre la misma o distintas Administraciones, los datos relativos a la identidad del solicitante (DNI/NIE).

En caso contrario, el solicitante deberá aportar la documentación acreditativa de su identidad (DNI/NIE).

2. Por su parte, la presentación de la solicitud implica la autorización expresa del propietario o propietarios solicitantes para que puedan llevarse a cabo las siguientes actuaciones:

a) Publicar en la página Web de la Junta de Casilla y León los datos necesarios que permitan el arrendamiento de la vivienda, tales como ubicación, características de la vivienda y precio máximo del alquiler.

b) Facilitar el número de teléfono de contacto a las personas que se encuentren interesadas en el arrendamiento de la vivienda.

Artículo 6. *Tramitación y resolución.*

1. La ordenación, instrucción y resolución del procedimiento para la inclusión de la vivienda en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses desde la fecha en la que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación; transcurrido dicho plazo sin que se haya notificado la resolución expresa podrá considerarse estimada por silencio administrativo.

3. Contra dicha resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabrá recurso de alzada ante la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el artículo 60 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de Castilla y León.

Artículo 7. *Determinación de la renta máxima a percibir por el propietario de la vivienda.*

1. El precio máximo del alquiler no podrá ser superior al 80% del precio del alquiler de una vivienda de protección pública de régimen general a 10 años situada en el mismo municipio en el que se encuentra la vivienda que se pretende alquilar, calculado conforme a lo previsto en la normativa reguladora para la determinación de los precios máximo de referencia para el alquiler en Castilla y León, previstos en la Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, o cualquiera otra normativa que sustituya a ésta.

2. Realizadas las comprobaciones oportunas, a través de la documentación aportada por el solicitante, en la resolución a la que se refiere el artículo anterior se determinará el importe de la renta y se notificará la misma al interesado.

3. En el plazo de 10 días hábiles contados desde el siguiente al de la notificación, el interesado deberá aceptar o rechazar por escrito la renta máxima así como el resto de condiciones; transcurrido dicho plazo sin que el interesado haya hecho manifestación expresa al respecto se considerará que no desea la inclusión de la vivienda en el programa.

Artículo 8. *Otros gastos de la vivienda.*

1. Serán por cuenta del propietario, en todo caso, el pago de la cuota correspondiente de la comunidad de propietarios así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de la vivienda, o cualesquiera otros tributos que graven la misma, sin que tales gastos sean repercutibles al arrendatario.

2. Serán por cuenta del arrendatario los gastos correspondientes a suministros y servicios de los que disponga la vivienda, así como, en su caso, la tramitación del alta y la baja ante las compañías suministradoras.

Artículo 9. *Inclusión de la vivienda en el programa, vigencia y cancelación.*

1. Aceptada la renta máxima por parte del solicitante así como el resto de condiciones previstas, se procederá a la inclusión de la vivienda en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER.

2. La inclusión de la vivienda en el programa tendrá una vigencia de dos años; transcurrido dicho plazo inicial sin que la vivienda hubiera sido arrendada se procederá a su cancelación, comunicándose al interesado.

3. La vigencia de la inclusión en el programa se extinguirá en el caso de que la vivienda sea arrendada a través del mismo, sin perjuicio de que una vez finalizado el arrendamiento, el propietario de la misma pueda volver a solicitar nuevamente su inclusión.

4. En cualquier momento, y siempre que la vivienda no se encuentre arrendada, el propietario podrá solicitar su baja en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER antes de finalizar el período de vigencia.

CAPÍTULO III

Requisitos de los arrendatarios

Artículo 10. *Requisitos de los arrendatarios.*

Los posibles arrendatarios de las viviendas inscritas en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar inscritos, como titulares de la inscripción, en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León.

b) No ser titulares de vivienda, en los términos previstos en la normativa reguladora en materia de vivienda de protección pública.

c) Los ingresos de la unidad familiar o arrendataria deberán ser superiores a 1 vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), sin corregir, e inferiores a 6,5 veces el referido IPREM, corregidos; a tales efectos se tomarán en consideración los datos de ingresos que consten en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León.

d) Deberá destinarse la vivienda, única y exclusivamente, a residencia habitual y permanente del arrendatario y su unidad familiar.

e) No haber estado sujeto a un procedimiento de desahucio por falta de pago ni haber causado graves desperfectos en alguna vivienda arrendada al amparo del PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, en los dos años inmediatamente anteriores a la firma del contrato de alquiler.

CAPÍTULO IV

Procedimiento de arrendamiento y condiciones del mismo

Artículo 11. *Publicidad de la vivienda incluida en el programa.*

Una vez que la vivienda haya sido incluida en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, se procederá a su publicación en la página Web de la Junta de Castilla y León, con indicación de la ubicación y características de la vivienda así como el precio máximo del alquiler.

Artículo 12. *Interesados en el arrendamiento.*

Las personas interesadas en el arrendamiento de una vivienda incluida en el PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER deberán ponerse en contacto con la Dirección General competente en materia de vivienda, quien facilitará el número de teléfono del propietario de la vivienda con la finalidad de conocer y, en su caso, visitar la vivienda.

Artículo 13. *Arrendamiento de la vivienda y condiciones.*

1. Acordado el arrendamiento al amparo del PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER, las partes se lo comunicarán a la Dirección General competente en materia de vivienda, a efectos de la firma del contrato de arrendamiento.

2. Dicho contrato podrá ajustarse modelo que, a tal efecto, establezca la Dirección General referida, y al mismo se podrán incorporar las cláusulas y condiciones que se estimen pertinentes de común acuerdo por las partes, debiendo formalizarse por escrito y quedando sujeto a las prescripciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás normativa que sea de aplicación.

3. La fianza a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos deberá ser depositada por la parte arrendadora en los términos previstos en el artículo 38.1 a) de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

4. Un original del contrato de arrendamiento deberá quedar depositado en la citada Dirección General.

Artículo 14. *Seguros.*

La Consejería competente en materia de vivienda, directamente o a través de una empresa pública de la Comunidad, podrá suscribir un seguro que garantice el impago de alquileres o los costes de reparación de desperfectos en la vivienda en caso de daños que se produzcan dentro del primer año de vigencia del contrato de arrendamiento; todo ello, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda al arrendatario. Asimismo, se podrán suscribir convenios con entidades y compañías aseguradoras en condiciones favorables para aquellos que suscriban los citados seguros.

Artículo 15. *Información y asesoramiento.*

La Consejería competente en materia de vivienda prestará información y asesoramiento durante el proceso de arrendamiento a los interesados así como en relación con cualquier tipo de ayuda o subvención de la que pudieran beneficiarse el propietario y el arrendatario.

Disposición adicional primera. *Concepto de unidad arrendataria.*

A los efectos previstos en este decreto tendrá la consideración de unidad arrendataria la formada por la persona o personas que convivan en la vivienda objeto de arrendamiento, formando o no una unidad familiar conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Disposición adicional segunda. *Protección de datos.*

Los datos de carácter personal recogidos en los registros mencionados en el presente decreto, serán tratados conforme a lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y demás normativa de aplicación.

Disposición adicional tercera. *Gestión del programa.*

La Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de las competencias que tiene atribuidas, podrá encargar la gestión del PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER a una empresa pública de la Comunidad de Castilla y León.

Disposición transitoria.

Las situaciones creadas al amparo del Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León, continuarán rigiéndose por el mismo hasta su completa extinción.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 100/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en este decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

§ 12

Orden MAV/669/2023, de 19 de mayo, por la que se regula la línea de garantías Mi primera vivienda para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 97, de 23 de mayo de 2023
Última modificación: 30 de diciembre de 2024
Referencia: BOCL-h-2023-90216

Desde que comenzó la crisis económica en 2008 el acceso a la propiedad de una vivienda se ha convertido, para la mayoría de los jóvenes, en un obstáculo prácticamente infranqueable para el desarrollo de su proyecto de vida independiente en un régimen distinto al alquiler.

Dentro de los principios generales de la política de vivienda de la Comunidad de Castilla y León proclamados en el artículo 2 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda, se encuentra el de la contribución a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna con atención preferente a los colectivos de especial protección, entre los que se halla el de los jóvenes menores de 35 años, conforme a su artículo 5.

Por su parte, la Ley 11/2002, de 10 de julio, de Juventud de Castilla y León, partiendo de la reflexión de que el contexto social actual exige un firme apoyo y estímulo a los jóvenes por parte de los poderes públicos y, por lo tanto, la articulación de un conjunto de medidas a través de las cuales se facilite, se impulse y se estimule el acceso de los jóvenes al empleo y la vivienda como presupuesto indispensable para lograr su autonomía personal y conseguir su integración social y profesional, dispone, en su artículo 14, que la Junta de Castilla y León facilitará los procesos de autonomía personal de los jóvenes y su asentamiento dentro de la Comunidad de Castilla y León. Para ello desarrollará una política activa que facilite a los jóvenes el acceso a una vivienda digna y ejecutará las medidas que afecten a los jóvenes castellanos y leoneses, y entre ellas la de favorecer el acceso a la compra de su primera vivienda.

De otro lado, la empresa pública Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente (en adelante, SOMACyL) adscrita a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, tiene entre sus finalidades, de conformidad con su objeto social definido en la Ley 12/2006, de 26 de octubre, las de fomentar y promover la política de vivienda de la consejería. De este modo, y dentro de las actividades complementarias para el fomento y promoción de viviendas, SOMACyL se constituye como la entidad idónea para el afianzamiento financiero de las operaciones de compraventa regulado en esta orden.

El 20 de marzo de 2023 el Consejo de Ministros acordó autorizar a la Comunidad de Castilla y León a conceder garantías para la línea Mi Primera Vivienda por importe máximo de cuarenta millones de euros durante 2023.

En este marco, y a fin de favorecer que los jóvenes puedan acceder, en régimen de propiedad, a una vivienda nueva o usada, se regula en la presente orden una nueva línea de

garantías denominada «Mi primera vivienda». Con ella se pretende facilitar a este grupo social el acceso a la financiación hipotecaria, habida cuenta que los jóvenes generalmente no cuentan con ahorro suficiente para afrontar el pago de la coloquialmente denominada entrada.

La presente orden ha observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia que establece el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como los principios de coherencia, accesibilidad y responsabilidad que se recogen en la Ley 2/2010, de 11 de marzo, de Derechos de los ciudadanos en sus relaciones con la Administración de la Comunidad de Castilla y León y de Gestión Pública.

A estos efectos, se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia, dado el interés general en el que se cimienta la línea de garantías, que se concreta, sobre la base del artículo 2 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda, y del artículo 14 de la Ley 11/2002, de 10 de julio, de Juventud de Castilla y León, en favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad, con el objetivo de ayudarles a emanciparse construyendo su futuro proyecto de vida en la Comunidad de Castilla y León, hecho que, por otra parte, redundara en una mayor fijación de la población, especialmente en el medio rural.

El contenido de la orden, además, está alineado con el principio de proporcionalidad, pues contiene la regulación imprescindible para atender al fin que le justifica, no contemplando restricciones de derechos ni obligaciones de ningún tipo. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica y al de coherencia, dado que se establece un marco normativo que regula el procedimiento que debe observarse para que los jóvenes comprendidos en su ámbito de aplicación puedan acceder a la línea de garantías «Mi primera vivienda», así como el cauce por el que las Entidades Financieras pueden adherirse a dicha línea de garantías. Dicho marco es acorde con el resto del ordenamiento jurídico, así como con el cumplimiento de las políticas públicas autonómicas.

La norma cumple también con el principio de transparencia puesto que además de identificar claramente su propósito, se ha garantizado el acceso de forma sencilla a su proceso de elaboración, facilitando la participación mediante los trámites de audiencia e información pública a través de Gobierno Abierto.

En relación con el principio de eficiencia, se garantiza su aplicación al no haberse establecido cargas administrativas innecesarias o accesorias, suponiendo una correcta racionalización de los recursos públicos.

Y, por último, la presente disposición normativa garantiza el principio de accesibilidad, para ello su redacción es clara y comprensible, e, igualmente, cumple el principio de responsabilidad, en la medida que determina las entidades encargadas de la gestión de la línea de garantías, así como los mecanismos colaborativos para articular su desarrollo.

En su virtud, y en uso de las atribuciones que me están legalmente conferidas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 letra f) de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, dispongo

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. Constituye el objeto de esta orden favorecer en la Comunidad de Castilla y León el acceso de los jóvenes a una vivienda nueva o usada en régimen de propiedad, incluidos su garaje y trastero vinculados, a través de la regulación de una línea de garantías, denominada “Mi primera vivienda”, que les ofrezca una cobertura temporal y parcial sobre la financiación que necesiten para su adquisición.

2. A esta línea de garantías podrán acceder personas de edad igual o inferior a 35 años de acuerdo con los criterios y requisitos que se establecen en esta orden.

3. Asimismo, en la presente orden se establece el cauce de colaboración con las Entidades Financieras que quieran adherirse a la línea de garantías.

CAPÍTULO II

Régimen para el acceso a la línea de garantías «Mi primera vivienda»

Artículo 2. *Características de la línea de garantías «Mi primera vivienda».*

1. Esta línea de garantías será otorgada por SOMACYL y gestionada en colaboración con las Entidades Financieras participantes (en adelante, la Entidad Financiera), que se adhieran a la línea de garantías «Mi primera vivienda».

2. La garantía otorgada por SOMACyL sobre el préstamo hipotecario de financiación de adquisición de la vivienda concedido por la Entidad Financiera, se corresponde con un porcentaje de la operación que se aplicará al importe del principal pendiente de pago en cada momento, y su importe podrá alcanzar hasta el 17,5 % del denominado Valor de Referencia de la vivienda, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) La financiación será de más del 80 % y hasta el 97,5 % del menor de los siguientes dos valores en el tiempo de formalización de la operación de financiación, denominado «Valor de Referencia»: valor de tasación (calculado de conformidad con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, o de cualquier otra normativa que complemente, desarrolle o sustituya a aquella) o precio de compraventa de la vivienda.

No será objeto de garantía la financiación de los impuestos o tasas, ya sean directos o indirectos, que graven las operaciones de adquisición y financiación de la vivienda.

b) Las operaciones de financiación entre los adquirentes de vivienda que cumplan los requisitos establecidos en esta orden y la Entidad Financiera deberán instrumentarse mediante un contrato de préstamo hipotecario financiado con fondos de la citada Entidad.

Con ocasión del otorgamiento del préstamo no se podrá exigir la contratación con la propia Entidad Financiera de ningún producto o servicio adicional de la vivienda adquirida.

Los mencionados contratos de préstamo incorporarán las cláusulas que aseguren el correcto funcionamiento de la garantía otorgada por SOMACyL de acuerdo con lo que establezca el correspondiente convenio de gestión que la Entidad Financiera suscriba con SOMACYL y lo dispuesto en el artículo 10.

c) La garantía correspondiente se otorgará de forma automática una vez haya sido comunicada por la Entidad Financiera a SOMACyL la concesión del préstamo, y la Sociedad manifieste su conformidad en el plazo máximo de un día hábil, sin requerir aprobación previa por parte de la Consejería.

3. En virtud de lo previsto en esta orden, y para cada operación de financiación, SOMACYL, a través de la línea de garantías «Mi primera vivienda», garantizará frente a la Entidad Financiera un porcentaje de la operación, que se aplicará al importe del principal pendiente de pago en cada momento. Dicho porcentaje se calculará de conformidad con la siguiente fórmula:

Porcentaje garantizado= principal –(0,8 x valor de referencia)

4. Las garantías otorgadas por SOMACYL no devengarán comisión alguna para la persona beneficiaria, si bien la Consejería compensará a SOMACYL dicho concepto en una cuantía equivalente al 0,50 % anual sobre el saldo vivo de las garantías otorgadas, calculado en el cuarto trimestre del año para su abono en un único pago.

5. La garantía tiene carácter finalista de manera que el importe del préstamo garantizado debe destinarse al pago del precio de la vivienda financiada.

6. Con carácter adicional a las causas legalmente previstas para la extinción de cualquier afianzamiento, la garantía otorgada por SOMACYL respecto a cada operación de financiación quedará automáticamente sin efecto en el momento en el que el principal pendiente de pago sea igual o inferior al 80 % del Valor de Referencia al tiempo de formalización de la operación de financiación. A partir de ese momento, SOMACYL quedará totalmente liberada de la obligación de hacer frente a la garantía.

7. En caso de que SOMACYL detectara irregularidades o inexactitudes en el desarrollo del convenio con la Entidad Financiera en relación con alguna operación concreta, comunicará a la Entidad Financiera concernida la cancelación de la garantía afectada. Una

vez cancelada la garantía, se procederá a la devolución de cuantas cantidades económicas satisfechas correspondan.

8. En ningún caso la escritura ni ningún otro documento que suscriban la Entidad Financiera y la persona beneficiaria podrá contener regulaciones relativas a la garantía de SOMACYL o que impliquen cualquier tipo de obligaciones o deberes para la Sociedad que no se contemplen en el correspondiente convenio de gestión o que no hayan sido aceptadas de manera previa, expresa y por escrito por SOMACYL.

Artículo 3. *Importe de la línea de garantías y porcentaje de la garantía.*

1. El importe global máximo de esta línea de garantías asciende a cuarenta millones de euros (40.000.000 €), para el año 2023, de conformidad con el acuerdo del Consejo de Ministros de 20 de marzo de 2023 citado en el preámbulo.

Dentro del marco de las normas o acuerdos que se adopten en materia de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, este importe global máximo podrá ser objeto de ampliación en los términos que se determinen mediante orden de la Consejería, que se publicará en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

2. Siempre que se cumplan los requisitos objetivos y subjetivos regulados en esta orden, la empresa pública SOMACyL otorgará una garantía de hasta el 17,5 % del denominado Valor de Referencia utilizado para la formalización del préstamo hipotecario para la financiación de la adquisición de la vivienda con los requisitos establecidos en el artículo 2.

Artículo 4. *Requisitos subjetivos de acceso a la línea de garantías.*

1. Se podrán acoger a esta línea de garantías las personas físicas que vayan a adquirir su primera vivienda con la suscripción de préstamo con garantía hipotecaria y reúnan los requisitos siguientes:

a) Que las personas solicitantes, así como las que integren la unidad de convivencia, posean la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o cuenten con residencia legal en España si se tratara de personas extranjeras provenientes de países terceros (fuera de la UE).

b) Que las personas solicitantes tengan una edad igual o inferior a 35 años en el momento de solicitar la financiación.

c) Que el conjunto de rentas de las personas solicitantes y de las que integren la unidad de convivencia, no superen el límite de 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM) computado de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.

2. A los efectos de esta orden se entenderá por unidad de convivencia la compuesta por el conjunto de personas que vayan a habitar de forma habitual y permanente la vivienda para cuya financiación se obtiene la garantía, con independencia de la relación existente entre ellas.

Artículo 5. *Requisitos objetivos de acceso a la línea de garantía.*

Para acceder a esta línea de garantía se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda a adquirir esté situada en la Comunidad de Castilla y León y se destine a domicilio habitual y permanente de las personas solicitantes y de las que integren su unidad de convivencia, como mínimo, durante todo el periodo en que esté vigente la garantía.

b) Que se trate de vivienda nueva o usada, libre o de protección pública de promoción privada, y la primera vivienda a la que se accede en régimen de propiedad. A este respecto, no podrá otorgarse la garantía cuando las personas solicitantes o alguno de los miembros que integren la unidad de convivencia sean propietarias o usufructuarias de alguna vivienda en España. Se exceptuará este requisito en los siguientes casos:

1.º) El derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se ha obtenido mediante transmisión mortis causa.

2.º) No disponibilidad de la vivienda por causa de separación o divorcio, situaciones catastróficas o situaciones de violencia de género o amenaza o condición de víctima de terrorismo, circunstancias que deberán acreditarse.

3.º) La vivienda resulta inaccesible por situaciones sobrevenidas de dependencia o discapacidad, con un grado de discapacidad reconocido oficialmente igual o superior al 33 por ciento (33 %).

c) Que el precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a doscientos cuarenta mil euros (240.000 €).

Artículo 6. *Cómputo del umbral de renta.*

La determinación de los ingresos de las personas solicitantes y de las que integren la unidad de convivencia, se calculará de la siguiente forma:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general sumada a la base imponible del ahorro, reguladas en la legislación vigente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes a los datos fiscales relativos al ejercicio fiscal cerrado correspondientes al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la presentación de la solicitud de la financiación. Asimismo, en el caso de las personas mayores de 14 años que no hayan presentado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al periodo impositivo indicado en el párrafo anterior, por no estar obligadas a ello, se partirá de los ingresos que hagan constar mediante declaración responsable y que acrediten documentalmente.

b) Los ingresos máximos se ponderarán aplicando los siguientes coeficientes:

Unidad de convivencia	Coeficiente
Unidad de convivencia de 2 a 3 personas.	0,85
Unidad de convivencia de 4 o más personas.	0,80
Familias numerosas de carácter general.	
Familias numerosas de carácter especial.	0,75
Unidades de convivencia en las que haya una o más personas con parálisis cerebral o con enfermedad mental o con discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento (33 %).	
Unidades de convivencia en las que haya una o más personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento (65 %).	

c) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados, referido a 14 pagas.

Artículo 7. *Compatibilidad de la garantía.*

1. La garantía será compatible con cualquier otra ayuda a la adquisición de vivienda siempre que no exceda del 100 % del coste de la operación y así lo permita la normativa reguladora de las ayudas y el derecho de la Unión Europea.

2. En caso de obtención de ayudas a la financiación, la ayuda deberá destinarse a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación garantizado. El incumplimiento de dicha condición se comunicará desde SOMACYL a la Administración pública o entidad que haya concedido la ayuda solicitando el inicio del correspondiente procedimiento de reintegro.

Artículo 8. *Presentación de solicitudes de certificación.*

La solicitud de certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos en esta orden para el acceso a la línea de garantías (en adelante, solicitud de certificación) deberá presentarse por las personas interesadas en acceder a la línea de garantías Mi Primera Vivienda ante SOMACYL, preferentemente de forma electrónica mediante el formulario normalizado de solicitud disponible en la web https://tuyavivienda.es, o en la sede de su domicilio oficial ubicado en la calle Cañada Real 306, Edificio PRAE, 47008 Valladolid, en el modelo normalizado que figura en el anexo I de esta orden, acompañada, en cualquier caso, de la correspondiente documentación.

El formulario de solicitud incluirá la siguiente declaración responsable en relación con la persona solicitante:

a) Que se somete a las actuaciones de comprobación, de verificación y control financiero que puedan realizar los órganos competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.

b) Que comunicará de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, a SOMACYL, cualquier modificación de las condiciones que pudiera determinar la pérdida sobrevenida de la garantía o el no acceso a la misma.

c) Que comunicará la obtención de otras ayudas que financien la adquisición de la vivienda.

d) Que, en caso de obtención de ayudas a la financiación, la ayuda se destinará a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación garantizado.

e) Que utilizará la garantía «Mi primera vivienda» para la finalidad para la que ha sido concedida y conservará los documentos justificativos del cumplimiento de dicha finalidad.

f) Que la unidad de convivencia se compone de las personas miembros que se relacionan en el formulario, denominado Datos y consentimiento para el tratamiento de datos personales en la línea de garantías «mi primera vivienda» del resto de los miembros de la unidad de convivencia, que figura en el anexo II, que ha de acompañar a la solicitud.

g) En relación con la vivienda objeto de financiación:

i. Que se destinará a domicilio habitual y permanente de las personas solicitantes y de los miembros de la unidad de convivencia, como mínimo, durante todo el periodo en que esté vigente la garantía.

ii. Que se trata de vivienda nueva o usada.

iii. Que se trata de vivienda libre o de protección pública de promoción privada.

iv. Que se trata de la primera vivienda a la que se accede en régimen de propiedad.

1. Las personas solicitantes deberán acompañar a la solicitud la siguiente documentación, encaminada a acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 4 y 5:

2.1 En relación con las personas solicitantes y con las que integren la unidad de convivencia:

a) Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) o, en su caso, número de identidad de extranjero (NIE) o tarjeta equivalente en el caso de personas extranjeras residentes en territorio español.

b) Certificado de renta o de imputaciones relativas al ejercicio fiscal cerrado correspondientes al último periodo impositivo con plazo vencido en el momento de la presentación de la solicitud de la certificación con código seguro de verificación expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o por la Diputación Foral de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya o la Hacienda Foral de Navarra, cuando la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se hubiera presentado o los rendimientos imputables se hubieran generado en las Comunidades Autónomas del País Vasco o de Navarra.

En el caso de personas mayores de 14 años que no haya presentado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al periodo impositivo indicado en el párrafo anterior, por no estar obligada a ello, se formulará la correspondiente declaración de ingresos y se aportará la siguiente documentación:

i. En el caso de desempleo, certificado expedido por el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), con indicación de los ingresos percibidos durante el citado periodo.

ii. En el caso de pensión de incapacidad permanente, de invalidez, viudedad u otra prestación de servicios sociales o cualquier otro tipo de ayuda económica, certificación emitida por el organismo competente, con indicación de los ingresos obtenidos durante el periodo de que se trata.

iii. Documentación relativa a las nóminas o el certificado de haberes o retenciones de la empresa relativos al periodo referido.

iv. Si los ingresos consistieran en actividades empresariales, profesionales o artísticas, declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa, así como el

certificado de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

v. Todo lo anterior sin perjuicio de que se pueda aportar cualquier otra justificación de los ingresos admitida en derecho.

c) Certificado negativo catastral o nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad en el que quede constancia que no tener en propiedad o en usufructo algún inmueble destinado a vivienda.

d) Certificado del grado de discapacidad expedido por la Gerencia de Servicios Sociales de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, o por el organismo competente de otra Comunidad o Ciudad Autónoma, en su caso.

e) Formulario normalizado denominado Datos y consentimiento para el tratamiento de datos personales en la línea de garantías «mi primera vivienda» del resto de los miembros de la unidad de convivencia, según el modelo del anexo II, en el que se incluyen las siguientes declaraciones responsables de los miembros de la unidad de convivencia distintos de los solicitantes:

i. Que siendo propietarias o usufructuarias de alguna vivienda en España, lo son de la parte alícuota, que fue obtenida por herencia o por transmisión mortis causa sin testamento o, que no tiene su disponibilidad por las causas que acredita documentalmente.

ii. Ingresos obtenidos en el caso de personas mayores de 14 años que no haya presentado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas referida al periodo impositivo relativo al ejercicio fiscal cerrado correspondientes al último periodo impositivo con plazo vencido en el momento de la presentación de la solicitud de certificación, por no estar obligada a ello.

f) En su caso, documentación acreditativa de las causas previstas en los apartados 1.º), 2.º) y 3.º) de la letra b) del artículo 5 que determinen la no disponibilidad de las viviendas que tuviera en propiedad o en usufructo.

2.2 En relación con las personas solicitantes:

a) Título de familia numerosa de categoría general o especial en vigor expedido por la Gerencia de Servicios Sociales, de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, o por el organismo competente de otra Comunidad o Ciudad Autónoma, en su caso.

b) Precontrato de compraventa de la vivienda objeto de financiación.

2.3 En relación con la persona que actúe como representante, en su caso:

Si es persona física: Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) o, en su caso, número de identidad de extranjero (NIE) o tarjeta equivalente en el caso de personas extranjeras residentes en territorio español; o, si es persona jurídica: número de identificación fiscal (NIF) de la entidad representante.

2. El plazo de presentación de las solicitudes comienza el día siguiente al de la publicación de esta orden en el «Boletín oficial de Castilla y León» hasta el 15 de diciembre de 2023, excepto que con anterioridad se haya agotado el importe global máximo destinado a la línea de garantía «Mi primera vivienda» al que se refiere el artículo 3, circunstancia que se establecerá mediante orden de la Consejería, que será publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Artículo 9. *Certificación.*

Recibidas las solicitudes junto con la correspondiente documentación, SOMACYL las analizará y, si cumplen con las condiciones recogidas en los artículos 4 y 5, para acceder a la garantía, emitirá una certificación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en dichos preceptos.

Dicha certificación, que se ajustará al modelo que figura en el anexo III, se remitirá al solicitante.

En otro caso, SOMACYL, comunicará al solicitante que no cumple con los requisitos establecidos para acceder a la línea de garantías.

Artículo 10. *Formalización de los préstamos.*

1. Los préstamos correspondientes deberán formalizarse, en su caso, con la Entidad Financiera por la que opte el solicitante, ante la que se presentará la certificación emitida por SOMACYL.

2. Los préstamos hipotecarios que se suscriban con la correspondiente Entidad Financiera contarán, desde su formalización, con la garantía de SOMACYL, en los términos que se establezcan en el correspondiente convenio de gestión y de conformidad con lo dispuesto en el anexo IV, en el que se incluyen las estipulaciones mínimas que han de contener las escrituras de concesión.

Artículo 11. *Obligaciones de las personas beneficiarias.*

Las personas beneficiarias están obligadas a:

a) Someterse a las actuaciones de comprobación, de verificación y control financiero que puedan realizar los órganos competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.

b) Comunicar de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, a SOMACYL, cualquier modificación de las condiciones que pudiera determinar la pérdida sobrevenida de la garantía o el no acceso a la misma.

c) Comunicar la obtención de otras ayudas que financien la adquisición de la vivienda. En caso de obtención de ayudas a la financiación, deberán destinarlas a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación avalado.

d) Utilizar la garantía para la finalidad para la que ha sido concedida y conservar los documentos justificativos del cumplimiento de dicha finalidad.

Artículo 12. *Incumplimientos.*

El incumplimiento total o parcial de los requisitos establecidos en esta orden y demás normas aplicables, dará lugar a la cancelación de la garantía en el caso que proceda, y a la obligación de liberar de sus obligaciones a SOMACYL.

CAPÍTULO III

Adhesión de las Entidades Financieras a la línea de garantías «Mi primera vivienda»

Artículo 13. *Participación de las Entidades Financieras en la línea de garantías.*

Las Entidades Financieras interesadas podrán participar en la línea de garantías «Mi primera vivienda» mediante la suscripción de los correspondientes convenios de gestión con SOMACYL.

Artículo 14. *Procedimiento de adhesión de las Entidades Financieras a la línea de garantías.*

1. Las entidades financieras que deseen adherirse a la línea de garantías «Mi primera vivienda» se lo comunicarán a SOMACYL, desde el día de la publicación de la presente orden en el «Boletín Oficial de Castilla y León», para el ejercicio 2023.

2. Las comunicaciones se presentarán de forma electrónica en la sede de SOMACYL (miprimeravivienda@somacyl.es), acompañadas de la acreditación de la representación de la persona que la realiza y que suscribirá el convenio en nombre de la Entidad Financiera.

Artículo 15. *Formalización de la adhesión: suscripción de convenio de gestión.*

1. Recibida comunicación y verificada la acreditación de la representación que la acompaña, la formalización de la adhesión se llevará a cabo mediante la suscripción del correspondiente convenio de gestión con SOMACYL, en el que se regulará la colaboración con la Entidad Financiera y se establecerán las obligaciones y compromisos de ambas partes.

En dicho convenio SOMACYL establecerá un sistema de gestión y comunicación fluido entre las partes con el objetivo de que el otorgamiento de las garantías, así como la realización de todos los trámites relacionados con ella resulten ágiles, rápidos y seguros.

Asimismo, en el convenio se definirá la colaboración necesaria para el seguimiento y control de la línea de garantías y la obligación de las Entidades Financieras de incorporar en los contratos de préstamo que formalicen con las personas beneficiarias las cláusulas que aseguren el correcto funcionamiento de la garantía otorgada.

2. Tras la firma del convenio de gestión la Entidad Financiera solicitante adquirirá la condición de Entidad Financiera adherida a la línea de garantías «Mi primera vivienda».

Artículo 16. *Función de las Entidades Financieras adheridas a la línea de garantías.*

1. Las entidades financieras adheridas a la línea de garantías tendrán la función, de acuerdo con su política de riesgos, de conceder a los jóvenes solicitantes de financiación que cuenten con la certificación favorable de SOMACYL, una financiación con garantía hipotecaria sobre la vivienda objeto de adquisición superior al 80 % y hasta el 97,5 % del menor de los siguientes dos valores, denominado «Valor de Referencia, al tiempo de formalización de la operación de financiación: valor de tasación (calculado de conformidad con la Orden ECO/805/2003 o de cualquier otra normativa que complemente, desarrolle o sustituya a aquella) o el precio de compraventa.

2. No serán objeto de financiación los impuestos o tasas ya sean directos o indirectos que graven las operaciones de adquisición y financiación de la vivienda.

Artículo 17. *Depósito para cubrir la morosidad.*

1. SOMACYL pondrá a disposición de las Entidades Financieras un importe total máximo de dos millones de euros (2.000.000 €), equivalente al 5 % del saldo vivo de las garantías otorgadas en cada momento, en proporción al importe de las hipotecas que acogidas a esta línea de garantías sean suscritas ante cada Entidad Financiera. Dicho depósito se destinará a cubrir la posible morosidad de los préstamos hipotecarios, con el límite del importe global máximo de la línea de garantías (cuarenta millones de euros –40.000.000 €–) en 2023.

Todo ello, sin perjuicio de la correspondiente reclamación judicial realizada por la Entidad Financiera para la recuperación de las cantidades abonadas.

2. La Consejería compensará a SOMACYL por los importes que la Sociedad deba a su vez abonar a las Entidades Financieras como consecuencia de esta morosidad una vez que el importe de aquellos se establezca en la Comisión de Seguimiento prevista en el correspondiente convenio de gestión, así como el procedimiento necesario para su materialización.

3. En el caso de que SOMACYL hubiera de retirar fondos del depósito, de acuerdo con lo previsto en esta orden, enviará a la Consejería notificación de esta circunstancia a efectos informativos.

4. En todo caso, con carácter anual, SOMACYL enviará a la Consejería un informe con la situación de todas las operaciones para las que se hayan abonado importes de garantía a las Entidades Financieras por haber sido impagadas por las personas beneficiarias total o parcialmente; la relación de todas las operaciones para las que se hayan recibido importes por recuperaciones de las Entidades Financieras y la relación de todas las operaciones que las Entidades Financieras hayan comunicado como fallidas.

Artículo 18. *Modalidad y plazo de formalización de operaciones con las personas beneficiarias.*

1. Las operaciones de financiación entre las personas beneficiarias y las Entidades Financieras deberán instrumentarse mediante un contrato de préstamo hipotecario financiado con fondos de la citada Entidad.

2. Dicho contrato deberá ser formalizado de acuerdo con lo establecido en la presente orden, y con posterioridad a la fecha de firma del oportuno convenio de gestión entre SOMACYL y la correspondiente Entidad Financiera.

Artículo 19. *Requisitos de eficacia.*

Para que la operación financiera quede garantizada en los términos previstos en la presente orden, y por lo tanto para que sea eficaz, además de reunir todos los requisitos que en la misma se desarrollan será preciso que:

1.º) La garantía hipotecaria sobre la vivienda objeto de la operación de financiación quede debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad competente en el plazo máximo de seis (6) meses desde el otorgamiento de la correspondiente escritura de hipoteca; y

2.º) El clausulado de la escritura de hipoteca por la que se formalice la operación de financiación incorpore el texto de las estipulaciones contenido en el Anexo III, en particular las relativas a la línea de garantías «Mi primera vivienda».

Disposición final primera. *Habilitación.*

Se habilita al titular de la Dirección General competente en materia de vivienda para dictar las resoluciones e instrucciones oportunas en desarrollo y ejecución de esta orden.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

ANEXO I

Solicitud de certificación para el acceso a la línea de garantía «Mi primera vivienda»

1. DATOS DE IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE/S						
NIF	Nombre de la entidad					
Provincia:	Municipio	Localidad:	Código Postal:			
Tipo de vía:	Nombre de vía:	Número:	Portal:	Escalera:	Planta:	Puerta:
Teléfono:	Correo electrónico:					

NIF	Nombre de la entidad					
Provincia:	Municipio	Localidad:	Código Postal:			
Tipo de vía:	Nombre de vía:	Número:	Portal:	Escalera:	Planta:	Puerta:
Teléfono:	Correo electrónico:					

2. DATOS DEL REPRESENTANTE (en su caso)						
NIF/ DNI / NIE:	Nombre / Razón Social /:	Segundo Apellido:	Segundo Apellido:			
Provincia:	Municipio	Localidad:	Código Postal:			
Tipo de vía:	Nombre de vía:	Número:	Portal:	Escalera:	Planta:	Puerta:
Teléfono:	Correo electrónico:					

3. DATOS DE LA VIVIENDA OBJETO DE FINANCIACIÓN																				
Provincia:	Municipio	Localidad:	Código Postal:																	
Tipo de vía:	Nombre de vía:	Número:	Portal:																	
Precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición:																				
Referencia catastral (14 o 20 caracteres)																				

4. DECLARACIONES RESPONSABLES

EL SOLICITANTE/S O EL REPRESENTANTE EN NOMBRE DE AQUEL, DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

a) Que se somete a las actuaciones de comprobación, de verificación y control financiero que puedan realizar los órganos competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.

b) Que comunicará de inmediato, incluso durante la tramitación de la solicitud, a SOMACYL, cualquier modificación de las condiciones que pudiera determinar la pérdida sobrevenida de la garantía o el no acceso a la misma.

c) Que en relación con otras ayudas concedidas:

☐ No se le ha concedido ninguna otra ayuda para la misma finalidad.

☐ Sí se le han concedido otras ayudas para la misma finalidad, que son las que a continuación se relacionan:

ORGANISMO/ENTIDAD	TIPO DE AYUDA	CONCEDIDO	
		FECHA	IMPORTE (€)

d) Que comunicará la obtención de otras ayudas que financien la adquisición de la vivienda.

e) Que en caso de obtención de ayudas a la financiación, la ayuda se destinará a la correspondiente amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación garantizado.

f) Que utilizará la garantía "Mi primera vivienda" para la finalidad para la que ha sido concedida y conservar los documentos justificativos del cumplimiento de dicha finalidad.

g) Que la unidad de convivencia se compone de los miembros que se relacionan en el formulario, denominado *Datos y consentimiento para el tratamiento de datos personales en la línea de garantías "mi primera vivienda" del resto de los miembros de la unidad de convivencia*, anexo II que se acompaña a la solicitud y está integrada por …… personas.

h) Que se trata de una familia numerosa de carácter ☐ general o ☐ especial.

i) Que no estando obligado a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al periodo impositivo relativo al ejercicio fiscal cerrado correspondientes al último periodo impositivo con plazo vencido en el momento de la presentación de la solicitud de certificación, los ingresos generados en dicho periodo han sido los siguientes: ……..(euros (…… €). Se aportará acreditación documental.

j) Que en mi persona se dan las siguientes circunstancias:

☐ parálisis cerebral o con enfermedad mental o con discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento (33%)

☐ discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento (65%)

k) En relación con la vivienda objeto de financiación:

- Que se destinará a domicilio habitual y permanente de las personas solicitantes y de los miembros de la unidad de convivencia, como mínimo, durante todo el periodo en que esté vigente la garantía.
- Que se trata de vivienda ☐ nueva o ☐ usada.
- Que se trata de vivienda ☐ libre o ☐ de protección pública de promoción privada.
- ☐ Que se trata de la primera vivienda a la que se accedo en régimen de propiedad.

l) ☐ Que siendo propietaria o usufructuaria de una vivienda, lo soy de una parte alícuota, que fue obtenida ☐ por herencia o ☐ por transmisión mortis causa sin testamento. Lo que acredito documentalmente.

m) ☐ Que siendo propietaria de una vivienda, no tengo su disponibilidad por la siguiente causa:……
……, que acredito documentalmente.

n) Que todos los datos de su solicitud son ciertos.

5. CONSENTIMIENTO PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

☐ **AUTORIZO** para que la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente (SOMACyL) realice el tratamiento de los datos personales incluidos en la presente solicitud en relación con la tramitación de la línea de garantías "Mi primera vivienda", sin los cuales no se podrán llevar a cabo la tramitación de la citada línea de garantías.

☐ **AUTORIZO** la cesión de los datos necesarios a la Entidad Financiera ……para la tramitación del préstamo hipotecario para la financiación de la adquisición de la vivienda descrita en el presente formulario en el marco de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se regula la línea de garantías "Mi primera vivienda" para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad, sin la cual no se podrán llevar a cabo la concesión de la citada garantía.

☐ **AUTORIZO** la cesión de los datos necesarios a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para llevar a cabo el seguimiento y control a los efectos de tramitar los procedimientos administrativos necesarios en el marco de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se regula la línea de garantías "Mi primera vivienda" para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad.

primera vivienda".

Legitimación: La legitimación para el tratamiento de los datos personales reside en que el tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte y en el consentimiento expreso del interesado.

Destinatarios: Para el cumplimiento de la finalidad inicial, se comunicarán los datos personales de la presente solicitud a la Entidad Financiera correspondiente para la tramitación del préstamo hipotecario para la financiación de la adquisición de la vivienda descrita en el presente formulario en el marco de la línea de garantías "Mi primera vivienda" y a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, para llevar a cabo el seguimiento y control a los efectos de tramitar los procedimientos administrativos necesarios en el marco de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se regula la línea de garantías "Mi primera vivienda" para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad y, en su caso, por obligación legal. En todo caso, los destinatarios de sus datos serán las distintas áreas de SOMACYL, así como los terceros a los que cedamos sus datos, cuando sea lícito conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de protección de datos.

Transferencias internacionales: No está previsto llevar a cabo transferencias internacionales de datos. En aquellos supuestos en los que sea necesario, solo se realizaran a entidades que hayan demostrado que cumplen con el nivel de protección y garantías de acuerdo con los parámetros y exigencias previstas en la normativa vigente en materia de protección de datos, como el Reglamento Europeo, o cuando exista una habilitación legal para realizar la transferencia internacional, como el consentimiento del interesado. En todo caso, se proporcionará la correspondiente información al interesado.

Tiempo de conservación: los datos personales que constan en la presente solicitud se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y, en su caso, para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos, en cumplimiento de la legislación específica de aplicación.

Derechos: Podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, así como otros derechos desarrollados en el Reglamento General de Protección de Datos al responsable a través de la dirección postal Calle Rigoberto Cortejoso, 14, 47014, Valladolid o vía email dpd@somacyl.es, adjuntando copia del DNI. Tendrá derecho a revocar en cualquier momento el consentimiento para cualquiera de los tratamientos para los que lo ha otorgado. Tendrá derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos en el supuesto de que considere que no se ha atendido convenientemente el ejercicio de sus derechos. El plazo máximo para resolver será el de un mes a contar desde la recepción de su solicitud.

7. RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN

1. Documentación que han de aportar las personas solicitantes y las que integren la unidad de convivencia, en su caso:

☐ Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) o, en su caso, número de identidad de extranjero (NIE) o tarjeta equivalente en el caso de personas extranjeras residentes en territorio español.

☐ Certificado de renta o de imputaciones relativas al ejercicio fiscal cerrado correspondientes al último periodo impositivo con plazo vencido en el momento de la presentación de la solicitud de certificación con código seguro de verificación expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o por la Diputación Foral de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya o la Hacienda Foral de Navarra, cuando la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se hubiera presentado o los rendimientos imputables se hubieran generado en las Comunidades Autónomas del País Vasco o de Navarra.

- En el caso de personas mayores de 14 años que no haya presentado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al periodo impositivo indicado en el párrafo anterior, por no estar obligada a ello, se formulará la correspondiente declaración de ingresos y se aportará la siguiente documentación:

  ☐ En el caso de desempleo, certificado expedido por el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), con indicación de los ingresos percibidos durante el citado periodo.

  ☐ En el caso de pensión de incapacidad permanente, de invalidez, viudedad u otra prestación de servicios sociales o cualquier otro tipo de ayuda económica, certificación emitida por el organismo competente, con indicación de los ingresos obtenidos durante el periodo de que se trata.

  ☐ Documentación relativa a las nóminas o el certificado de haberes o retenciones de la empresa relativos al periodo referido.

  ☐ Si los ingresos consistieran en actividades empresariales, profesionales o artísticas, declaración responsable, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa, así como el certificado de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

  ☐ Cualquier otra justificación de los ingresos admitida en derecho (indicar la documentación)……

☐ Certificado negativo catastral o nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad en el que quede constancia que no tener en propiedad o en usufructo algún inmueble destinado a vivienda.

☐ Certificado del grado de discapacidad expedido por la Gerencia de Servicios Sociales, de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, o por el organismo competente de otra Comunidad o Ciudad Autónoma, en su caso.

☐ Formulario normalizado denominado *Datos y consentimiento para el tratamiento de datos personales en la línea de garantías "mi primera vivienda" del resto de los miembros de la unidad de convivencia*, según el modelo del anexo I

☐ En su caso, documentación acreditativa de las causas previstas en los apartados 1º) 2º y 3º) de la letra b) del artículo 5 que determinen la no disponibilidad de las viviendas que tuviera en propiedad o en usufructo.

2. Documentación que han de aportar las personas solicitantes:

☐ Título de familia numerosa de categoría general o especial en vigor expedido por la Gerencia de Servicios Sociales de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, o por el organismo competente de otra Comunidad o Ciudad Autónoma, en su caso.

☐ Precontrato de compraventa de la vivienda objeto de financiación

3. En relación con la persona que actúe como representante, en su caso:

☐ Si es persona física: Copia del Documento Nacional de Identidad (DNI) o, en su caso, número de identidad de extranjero (NIE) o tarjeta equivalente en el caso de personas extranjeras residentes en territorio español.

☐ Si es persona jurídica: número de identificación fiscal (NIF) de la entidad representante.

Por cuanto ha quedado expuesto, SOLICITA, la financiación de la línea de garantías "Mi primera vivienda", para la adquisición de la vivienda que ha quedado descrita en el presente formulario, en los términos establecidos en la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se regula la línea de garantías "Mi primera vivienda" para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad.

En……, a…… de…… de 202…

Fdo.:……
(Nombre y apellidos)

SR CONSEJERO DELEGADO DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN, S.A. (SOMACYL)

ANEXO II

Datos y consentimiento para el tratamiento y cesión de datos personales en la línea de garantías «Mi primera vivienda» del resto de los miembros de la unidad de convivencia

Primer apellido:	**Segundo apellido:**	**Nombre:**	
DNI/NIE:	☐ **Autorizo el tratamiento de datos a SOMACYL** (según nº 1) ☐ **Autorizo la cesión de datos a** ..... (según nº 2) ☐ **Autorizo la cesión de datos a la Consejería** (según nº 3)		**.....** **..... de ..... 202.....**
Declaro responsablemente los siguientes ingresos **(en su caso y según nº 4):**	Circunstancias especiales **(nº 5):** ☐ A ☐ B		
Declara responsablemente: ☐ Que siendo propietaria o usufructuaria de una vivienda, lo soy de una parte alícuota, que fue obtenida por: ☐ por herencia o ☐ por transmisión mortis causa sin testamento. Lo que acredito documentalmente ☐ Que siendo propietaria de una vivienda, no tengo su disponibilidad por las causas que acredito documentalmente.			**Firma:**
Primer apellido:	**Segundo apellido:**	**Nombre:**	
DNI/NIE:	☐ **Autorizo el tratamiento de datos a SOMACYL** (según nº 1) ☐ **Autorizo la cesión de datos a** ..... (según nº 2) ☐ **Autorizo la cesión de datos a la Consejería** (según nº 3)		**.....** **..... de ..... 202.....**
Declaro responsablemente los siguientes ingresos **(en su caso y según nº 4):**	Circunstancias especiales **(nº 5):** ☐ A ☐ B		
Declara responsablemente: ☐ Que siendo propietaria o usufructuaria de una vivienda, lo soy de una parte alícuota, que fue obtenida por: ☐ por herencia o ☐ por transmisión mortis causa sin testamento. Lo que acredito documentalmente ☐Que siendo propietaria de una vivienda, no tengo su disponibilidad por las causas que acredito documentalmente.			**Firma:**

Primer apellido:	**Segundo apellido:**	**Nombre:**	
DNI/NIE:	☐ **Autorizo el tratamiento de datos a SOMACYL** (según nº 1) ☐ **Autorizo la cesión de datos a** ..... (según nº 2) ☐ **Autorizo la cesión de datos a la Consejería** (según nº 3)		**.....** **..... de ..... 202....** **Firma:**
Declaro responsablemente los siguientes ingresos **(en su caso y según nº 4):**	Circunstancias especiales **(nº 5):** ☐ A ☐ B		
Declara responsablemente: ☐ Que siendo propietaria o usufructuaria de una vivienda, lo soy de una parte alícuota, que fue obtenida por: ☐ por herencia o ☐ por transmisión mortis causa sin testamento. Lo que acredito documentalmente ☐ Que siendo propietaria de una vivienda, no tengo su disponibilidad por las causas que acredito documentalmente.			

Primer apellido:	**Segundo apellido:**	**Nombre:**	
DNI/NIE:	☐ **Autorizo el tratamiento de datos a SOMACYL** (según nº 1) ☐ **Autorizo la cesión de datos a** ..... (según nº 2) ☐ **Autorizo la cesión de datos a la Consejería** (según nº 3)		**.....** **..... de ..... 202...** **Firma:**
Declaro responsablemente los siguientes ingresos **(en su caso y según nº 4):**	Circunstancias especiales **(nº 5):** ☐ A ☐ B		
Declara responsablemente: ☐ Que siendo propietaria o usufructuaria de una vivienda, lo soy de una parte alícuota, que fue obtenida por: ☐ por herencia o ☐ por transmisión mortis causa sin testamento. Lo que acredito documentalmente ☐ Que siendo propietaria de una vivienda, no tengo su disponibilidad por las causas que acredito documentalmente.			

Primer apellido:	**Segundo apellido:**	**Nombre:**	
DNI/NIE:	☐ **Autorizo el tratamiento de datos a SOMACYL** (según nº 1) ☐ **Autorizo la cesión de datos a** ..... (según nº 2) ☐ **Autorizo la cesión de datos a la Consejería** (según nº 3)		**.....** **..... de ..... 202...**

Declaro responsablemente los siguientes ingresos **(en su caso y según nº 4):**	Circunstancias especiales **(nº 5):** ☐ A ☐ B	**Firma:**
Declara responsablemente: ☐ Que siendo propietaria o usufructuaria de una vivienda, lo soy de una parte alícuota, que fue obtenida por: ☐ por herencia o ☐ por transmisión mortis causa sin testamento. Lo que acredito documentalmente ☐ Que siendo propietaria de una vivienda, no tengo su disponibilidad por las causas que acredito documentalmente.		

1) **AUTORIZO** para que la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente (en adelante, SOMACyL) realice el tratamiento de los datos personales en relación con la tramitación de la línea de garantías "Mi primera vivienda", sin los cuales no se podrán llevar a cabo la tramitación de la citada línea de garantías.

☐ **AUTORIZO** la cesión de los datos necesarios a la Entidad Financiera para la tramitación del préstamo hipotecario para la financiación de la adquisición de la vivienda descrita en el presente formulario en el marco de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se regula la línea de garantías "Mi primera vivienda" para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad, sin la cual no se podrán llevar a cabo la concesión de la citada garantía.

2) **AUTORIZO** la cesión de los datos necesarios a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para llevar a cabo el seguimiento y control a los efectos de tramitar los procedimientos administrativos necesarios en el marco de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se regula la línea de garantías "Mi primera vivienda" para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad.

3) Este apartado se cumplimentará en el caso de personas mayores de 14 años que no haya presentado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al periodo impositivo relativo al ejercicio fiscal cerrado correspondientes al último periodo impositivo con plazo vencido en el momento de la presentación de la solicitud de certificación, por no estar obligada a ello. Se consignarán los ingresos relativos a dicho periodo.

Aportará justificación documental de los ingresos declarados.

4) Este apartado se cumplimentará cuando se de alguna de las siguientes circunstancias, consignando la letra correspondiente a la que proceda.

A = Persona con parálisis cerebral o con enfermedad mental o con discapacidad intelectual o del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento (33%)

B = Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento (65%)

2. INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Responsable: Sociedad Pública Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente (SOMACyL)

Finalidad: Gestionar la línea de garantías "Mi primera vivienda" y realizar los trámites administrativos que correspondan para dar curso a la correspondiente solicitud. A tal efecto, para dar curso a la solicitud y realizar las comprobaciones que correspondan por parte de SOMACyL, será necesario el tratamiento de datos personales de salud relativos al grado de discapacidad reconocido (% certificado emitido por autoridad competente) a partir del marcado de casilla anterior en los supuestos que corresponda y, exclusivamente, a efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la línea de garantía "Mi primera Vivienda".

Legitimación: La legitimación para el tratamiento de los datos personales reside en que el tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte y en el consentimiento expreso del interesado.

Destinatarios: Para el cumplimiento de la finalidad inicial, se comunicarán los datos personales de este formulario a la Entidad Financiera correspondiente para la tramitación del préstamo hipotecario para la financiación de la adquisición de la vivienda descrita en el presente formulario en el marco de la línea de garantías "Mi primera vivienda" y a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, para llevar a cabo el seguimiento y control a los efectos de tramitar los procedimientos administrativos necesarios en el marco de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se regula la línea de garantías "Mi primera vivienda" para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad y, en su caso, por obligación legal. En todo caso, los destinatarios de sus datos serán las distintas áreas de SOMACYL, así como los terceros a los que cedamos sus datos, cuando sea lícito conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de protección de datos.

Transferencias internacionales: No está previsto llevar a cabo transferencias internacionales de datos. En aquellos supuestos en los que sea necesario, solo se realizaran a entidades que hayan demostrado que cumplen con el nivel de protección y garantías de acuerdo con los parámetros y exigencias previstas en la normativa vigente en materia de protección de datos, como el Reglamento Europeo, o cuando exista una habilitación legal para realizar la transferencia internacional, como el consentimiento del interesado. En todo caso, se proporcionará la correspondiente información al interesado.

Tiempo de conservación: los datos personales que constan en la presente solicitud se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y, en su caso, para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos, en cumplimiento de la legislación específica de aplicación.

Derechos: Podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, así como otros derechos desarrollados en el Reglamento General de Protección de Datos al responsable a través de la dirección postal Calle Rigoberto Cortejoso, 14, 47014, Valladolid o vía email dpd@somacyl.es, adjuntando copia del DNI. Tendrá derecho a revocar en cualquier momento el consentimiento para cualquiera de los tratamientos para los que lo ha otorgado. Tendrá derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos en el supuesto de que considere que no se ha atendido convenientemente el ejercicio de sus derechos. El plazo máximo para resolver será el de un mes a contar desde la recepción de su solicitud.

SR CONSEJERO DELEGADO DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN, S.A. (SOMACYL)

ANEXO III

Certificación

<NOMBRE>

<DIRECCION>

LINEA DE GARANTÍAS "MI PRIMERA VIVIENDA"

CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO

En relación a su solicitud de <FECHA SOLICITUD> sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones para acceder a la línea de garantías "Mi primera Vivienda" para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad, regulada por la Orden de <FECHA ORDEN> de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León de <FECHA PUBLICACIÓN> una vez realizadas las verificaciones correspondientes, certifico que **CUMPLE** la totalidad de los requisitos y condiciones previstos en los artículos 4 y 5 de dicha orden.

Este certificado de cumplimiento de requisitos y condiciones es válido hasta el 31 de diciembre de 2023; en caso de que a esta fecha no esté aceptada por SOMACYL la solicitud de formalización de préstamo hipotecario por alguna Entidad Financiera que corresponda con los datos del mismo, el certificado deberá solicitarse nuevamente.

Y para que así conste, en Valladolid a la fecha de su firma digital

Fdo.: José Manuel Jiménez Blázquez

Consejero Delegado

ANEXO IV

Clausulado escritura de hipoteca

Las escrituras en virtud de las que se formalice cada Operación de Financiación deberán contener, además de las cláusulas reguladoras de la operación, las siguientes estipulaciones:

I. La presente financiación hipotecaria se ha formalizado al amparo de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio por la que se regula la línea de garantías «Mi primera vivienda» para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad, publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º …., de …. de ……de 2023, así como del Convenio que SOMACYL y la ENTIDAD FINANCIERA han formalizado con fecha XX de XXXXXXXXXX de 2023, para apoyar la adquisición de vivienda correspondiente a la Línea MI PRIMERA VIVIENDA mediante el cual se establece cobertura financiera temporal y parcial prestada por SOMACYL ante la ENTIDAD FINANCIERA en determinados supuestos de los impagos de la Financiación Hipotecaria para la adquisición de una vivienda de nueva construcción o usada y que en todos los casos constituya residencia habitual y permanente.

II. En dicho Convenio se establece que la Entidad Financiera concederá financiación, de hasta el 97,5 % del importe correspondiente al menor de los siguientes dos valores en el tiempo de formalización de la operación de financiación, denominado «Valor de Referencia»: a) valor de tasación (calculado de conformidad con la Orden ECO/805/2003 o de cualquier otra normativa que complemente, desarrolle o sustituya a aquella) de la vivienda en el momento de la concesión de la misma o b) el precio de compraventa, constituyendo garantía hipotecaria por el importe financiado. Complementariamente a la garantía hipotecaria SOMACYL garantizará el tramo comprendido entre el 80 % y hasta el 97,5 % del importe correspondiente al Valor de Referencia de la vivienda al tiempo de formalización de la presente escritura. La garantía hipotecaria cubrirá la totalidad de la financiación concedida. Con dicha hipoteca se cubrirá tanto el tramo comprendido entre el 80 % y hasta el 97,50 % garantizado por SOMACYL, como el tramo del 80 % no garantizado por SOMACYL

III. SOMACYL quedará automáticamente liberada de la obligación de garantía asumida cuando el saldo deudor de la financiación hipotecaria quede reducida a un importe igual o inferior al 80 % del Valor de Referencia de la vivienda al tiempo de la formalización de la presente escritura.

IV. Por la presente, el [nombre del beneficiario final]: (i) manifiesta conocer y aceptar los términos de la garantía prestada por SOMACYL y que están recogidos en el Convenio anteriormente referido, prestando asimismo su conformidad a la realización por parte de SOMACYL de cualquier pago por su cuenta en ejecución de la referida garantía, y (ii) se compromete a comunicar a la Entidad Financiera la obtención de otras ayudas que financien la adquisición de la vivienda, y a ceder, en su caso, a [Entidad Financiera] los derechos de cobro de las ayudas para la adquisición de la vivienda objeto de financiación que recibiera, autorizando a ésta con la finalidad de que [Entidad Financiera], actuando en su nombre, amortice anticipada y parcialmente la Financiación Hipotecaria otorgada y garantizada por SOMACYL por la totalidad del importe de las ayudas recibidas.

V. «Por la presente, [nombre del beneficiario final] autoriza a [Entidad Financiera], a la cesión de los datos de carácter personal contenidos en el presente documento así como aquellos que en su caso facilite ahora o en el futuro y sean necesarios para el mantenimiento, control y ejecución de la garantía, incluyendo expresamente el estado, situación y condiciones de la financiación, a SOMACYL y a la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO con el fin de posibilitar la garantía de la operación por parte de éste, así como las tareas administrativas, de control, seguimiento y eventual ejecución de la garantía que esta operación pueda generar».

VI. [Entidad Financiera] no podrá conceder aplazamientos, prórrogas ni modificar las condiciones iniciales de cada operación sin autorización expresa de SOMACYL, mientras permanezca en vigor la garantía de SOMACYL. En el caso de que estos aplazamientos, prórrogas o modificaciones de las condiciones iniciales de la operación deriven de la aplicación de Códigos de Buenas Prácticas u otros supuestos excepcionales que la normativa vigente en cada momento pueda establecer, no será necesaria la autorización expresa de SOMACYL, comprometiéndose la Entidad Financiera a comunicar estas modificaciones en el plazo de un mes a contar desde su formalización.

VII. Asimismo, SOMACYL deberá prestar conformidad y autorización expresa a la parte prestataria para que, en su caso y día, otorgue por sí sola las escrituras de novación modificativa de la presente escritura, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, no solo modificando el tipo de interés sino también el plazo de duración de la financiación, requiriéndose dicha conformidad para que se extienda la garantía en el tiempo, caso de aumentarlo al nuevo plazo pactado, mientras permanezca en vigor la garantía de SOMACYL.

§ 13

Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 127, de 3 de julio de 2000
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCL-h-2015-90585

La habitabilidad es el conjunto de condiciones técnicas e higiénico-sanitarias que deben cumplir las viviendas para ser destinadas a morada humana.

La cédula de habitabilidad ha venido siendo el documento administrativo que reconocía el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la Orden de 29 de febrero de 1944, del Ministerio de la Gobernación, sobre condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Dicha cédula fue creada por la Orden de 16 de marzo de 1937 y establecida por el Decreto de 23 de noviembre de 1940, ambas normas del Ministerio de la Gobernación, estando sujeta al procedimiento regulado por el Decreto 469/1972, de 24 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, reformado puntualmente en cuanto a viviendas de protección oficial por el Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo, y modificado posteriormente por el Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, ambos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

La obtención de la cédula de habitabilidad es un requisito necesario para la ocupación de la vivienda, pero no la única autorización precisa para la misma; también es necesaria la licencia de primera ocupación, correspondiendo con carácter general la competencia para su otorgamiento a los Ayuntamientos, al objeto de fiscalizar si el edificio puede habitarse para el uso pretendido por estar en zona apropiada y reunir las condiciones idóneas de seguridad y salubridad.

De este modo coexisten dos controles previos a la construcción y ocupación de las viviendas, siendo necesario eliminar esta duplicidad de controles por parte de distintas Administraciones Públicas, racionalizando y simplificando la actividad administrativa para avanzar en el cumplimiento de los principios constitucionales de eficacia y descentralización en la gestión pública.

De acuerdo con estos fines, el presente Decreto establece la supresión de la cédula de habitabilidad que ha venido siendo otorgada por la Consejería de Fomento, a través de sus Servicios Territoriales, así como el informe preceptivo sobre condiciones higiénicas previo a la concesión de la licencia urbanística municipal de obra –emitido, asimismo, por dichos órganos–, al considerar que su utilidad viene subsumida por los controles municipales inherentes a la concesión de la licencia de obra, como control previo sobre el proyecto, y a la licencia de primera ocupación, como control sobre la obra ejecutada, además de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 en relación con los artículos 106, 110 y concordantes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del

cumplimiento de las condiciones de habitabilidad a que se refiere la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la Edificación, y demás disposiciones vigentes.

Ello no será obstáculo para que la Consejería de Fomento continúe ejerciendo las competencias que tiene atribuidas para garantizar que las viviendas reúnan las necesarias condiciones de habitabilidad e higiene y dar cumplimiento al derecho a una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española.

Por todo ello, en virtud de la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda que corresponde a la Comunidad de Castilla y León, según lo dispuesto en el artículo 148.1.3.ª de la Constitución Española y en el artículo 32.1.2.ª de la Ley Orgánica 4/1983, de Estatuto de Autonomía de Castilla y León, reformada por la Ley Orgánica 4/1999, de 8 de enero, y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 972/1984, de 28 de marzo, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a esta Comunidad Autónoma en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de edificación y vivienda, es por lo que, a propuesta del Consejero de Fomento y previa deliberación de la Junta de Castilla y León en su sesión celebrada el día 29 de junio de 2000.

DISPONGO

Artículo 1.

Se suprime en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León la cédula de habitabilidad como documento necesario para reconocer la aptitud de un inmueble para ser destinado a vivienda, así como el trámite de informe previo de los Servicios Territoriales de la Consejería de Fomento, sobre condiciones higiénicas, para la obtención de la licencia urbanística municipal de obra de inmuebles destinados a viviendas.

El otorgamiento de la licencia urbanística municipal de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones supondrá la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

Artículo 2.

Todos los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten en los Ayuntamientos para solicitar la licencia urbanística municipal de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Artículo 3.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos, no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística municipal correspondiente.

Disposición transitoria.

Las actuaciones que en materia de expedición de cédula de habitabilidad e informes previos sobre condiciones higiénicas se hubieran iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto y aún no estén resueltas, serán archivadas sin ulterior trámite, verificándose el cumplimiento de las condiciones objetivas de habitabilidad a través del otorgamiento de la preceptiva licencia municipal de primera ocupación.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas, en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León, cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera.

Se autoriza al Consejero de Fomento a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y el desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda.

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

§ 14

Decreto 5/2026, de 12 de febrero, por el que se regula el procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad de Castilla y León

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 31, de 16 de febrero de 2026
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCL-h-2026-90029

El Estatuto de Autonomía de Castilla y León establece que la Comunidad Autónoma tiene la competencia de desarrollo normativo y de ejecución en materia de régimen energético (artículo 71.1. 10.º).

Siendo la habilitación competencial mencionada la fundamental para la aprobación del presente decreto, hay que tener en cuenta otras habilitaciones competenciales en otras materias que de forma colateral también se ven afectadas por este decreto; en este sentido la Comunidad tiene competencia exclusiva en materia de territorio, urbanismo y vivienda (artículo 70.1.3.º del estatuto de autonomía) y competencia de desarrollo normativo y de ejecución en materia de defensa de consumidores y usuarios (artículo 71.1.5.º del estatuto de autonomía).

La Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios estableció la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética.

Dicha directiva se traspuso al ordenamiento jurídico español, en virtud de las competencias estatales en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, legislación básica sobre protección del medio ambiente, así como bases del régimen minero y energético, previstas en el artículo 149.1 reglas 13.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución Española, a través del Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. Posteriormente, fue modificada mediante la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, transpuesta parcialmente por Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios en lo relativo a la certificación de eficiencia energética de edificios refundiendo el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, con la incorporación del procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios existentes.

La Directiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, incorporan modificaciones, especialmente en lo relativo a la introducción de nuevas definiciones y revisión de las existentes, la modificación de las bases de datos para el registro de los

certificados de eficiencia energética, que permitirán la recopilación de datos sobre consumo de energía medido o calculado de los edificios, así como la vinculación de incentivos financieros para la mejora de la eficiencia energética al ahorro de energía previsto o logrado.

Asimismo, la Comisión Europea ha publicado el Pacto Verde Europeo (COM/2019/640) que tiene como objetivo transformar a la Unión Europea (en adelante, UE) en una sociedad justa y próspera, con una economía moderna, eficiente en recursos y competitiva, sin emisiones netas de gases de efecto invernadero en 2050 y desacoplando el crecimiento económico del uso de recursos. El Pacto Verde Europeo prevé como actuación clave la «Oleada de renovación» en el sector de la construcción, donde la certificación energética de los edificios adquiere un papel relevante.

En julio de 2021, la Comisión Europea lanzó el «Objetivo 55», compuesto por un conjunto de propuestas cuyo objetivo es adaptar la legislación europea para alcanzar una reducción de al menos un 55% en las emisiones de gases de efecto invernadero para 2030, en comparación con los niveles de 1990.

Así, y dentro de este paquete de medidas, fue aprobada la nueva Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que deberá transponerse antes del 29 de mayo de 2026. Esta nueva directiva establece requisitos más ambiciosos aún para la eficiencia energética de los edificios nuevos y renovados en la Unión Europea, con el objetivo de lograr un parque inmobiliario de cero emisiones para 2050.

Por todo ello, y en virtud de las antecitadas competencias estatales, se aprobó el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Esa nueva regulación, que persigue la finalidad de promover la eficiencia energética en los edificios y que la energía que estos utilicen sea cubierta mayoritariamente por energía procedente de fuentes renovables, con la consiguiente reducción de las emisiones de CO_2 en el sector de la edificación, establece las condiciones técnicas y administrativas que deben regir la realización de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios y la correcta transmisión de los resultados obtenidos en este proceso de certificación energética a los usuarios y propietarios de los mismos.

En su desarrollo, las comunidades autónomas tienen la facultad de establecer normas adicionales de protección. El actual Decreto 55/2011, de 15 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en la Comunidad de Castilla y León, no está adaptado a los nuevos retos planteados desde la Unión Europea y plasmados en dicho Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, lo que hace necesario abordar una nueva regulación autonómica que recoja las particularidades que corresponden a la Comunidad Autónoma de Castilla y León, para su desarrollo y ejecución.

La finalidad por tanto de este decreto es la de promover la eficiencia energética en la edificación y fomentar la mejora de la calidad de las edificaciones de Castilla y León para su adecuación a las exigencias energéticas establecidas en la normativa de ámbito estatal y europea, de manera que se contribuya a la mejora medioambiental y de sostenibilidad mediante la concienciación y la sensibilización de las personas en relación con la calidad energética de los edificios en los que habitan y trabajan, así como favorecer las inversiones en medidas de ahorro y eficiencia energética en la edificación.

Así mismo, el Registro Público de Certificaciones de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Castilla y León que regula este decreto, tiene por fin el de ofrecer a los consumidores y usuarios información pública, objetiva y de calidad, acerca del comportamiento energético de los edificios, dotando así de una mayor transparencia al mercado inmobiliario, y poniendo a su disposición un instrumento básico para facilitar la concesión y verificación de ayudas o beneficios fiscales que pudieran establecerse para actuaciones de rehabilitación energética edificatoria.

Con este fin, este decreto establece la obligación de renovar o actualizar el certificado únicamente para aquellos edificios donde la exhibición pública de la etiqueta energética sea obligatoria, es decir, en edificios de más de 250 m^2 de superficie útil pertenecientes u ocupados por la Administración pública, y en edificios del sector terciario de más de 500 m^2 y

cuyo uso sea uno de los contemplados en el artículo 3.1.e) del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio.

En la elaboración del decreto se han observado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 42 de la Ley 2/2010, de 11 de marzo, de Derechos de los Ciudadanos en sus relaciones con la Administración de la Comunidad de Castilla y León y de Gestión Pública.

Así, cabe poner de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia, de acuerdo con los cuales la norma debe estar justificada por una razón de interés general, basándose en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. Así, el decreto surge de la necesidad de adaptar el actual marco normativo existente en esta materia según el mandato establecido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, según el cual en el procedimiento de certificación de eficiencia energética hay una serie de trámites en los que ha de intervenir el órgano competente de las Comunidades Autónomas, como son el desarrollo del procedimiento de la certificación energética, la gestión del registro de certificaciones y el establecimiento y aplicación de sistemas de control independiente.

El artículo 6.6 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, establece que el certificado de eficiencia energética del edificio, junto con el informe de evaluación energética del edificio en formato electrónico (XML) deben presentarse, por el promotor, propietario, o la persona autorizada por los mismos, al órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios, para el registro de estas certificaciones en su ámbito territorial.

El procedimiento de inscripción en el registro de certificados de eficiencia energética de edificios de Castilla y León se efectuará mediante la aplicación informática «CEREN» de la Administración de la Comunidad de Castilla y León prevista para este fin.

Ley 2/2010, de 11 de marzo, de Derechos de los Ciudadanos en sus relaciones con la Administración de la Comunidad de Castilla y León y de Gestión Pública dispone que los ciudadanos tienen derecho a relacionarse electrónicamente con la Administración Autonómica, previéndose asimismo que para determinados procedimientos y para ciertos colectivos de personas físicas, se utilicen sólo medios electrónicos para relacionarse con la Administración autonómica, siempre que por su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios, tal y como ocurre en el procedimiento que se regula en esta orden.

El procedimiento electrónico que se aprueba en el presente decreto, tiene el carácter de exclusivo en base a que la metodología de cálculo asociada a la calificación de la eficiencia energética de edificios implica necesariamente la utilización de aplicaciones informáticas incluidas en el registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética, siendo obligatorio que el certificado de eficiencia energética sea suscrito por una persona con competencias técnicas vinculada al sector de la edificación, definida en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, siendo éste un sector de actividad cuya dedicación profesional tiene garantizados el acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios.

Este decreto actualiza y simplifica el procedimiento actual de solicitud de inscripción de los certificados en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla y León, reduciendo los requisitos y número de firmas digitales en el proceso y permitiendo que cualquier persona debidamente autorizada pueda actuar en representación de las personas propietarias por lo que pequeñas empresas o personas que se puedan encontrar en situación de vulnerabilidad con dificultades de acceso a medios tecnológicos, pueden realizar fácilmente la tramitación en el registro de los certificados de sus inmuebles.

El procedimiento de tramitación exclusivamente electrónico implica, sin duda, la simplificación documental en los procedimientos administrativos, en línea con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que, consciente de mantener el impacto de las nuevas tecnologías en las relaciones administrativas, considera que la tramitación electrónica no puede ser todavía una forma especial de gestión de los procedimientos sino que debe constituir la actuación

habitual de las Administraciones, porque una Administración sin papel basada en un funcionamiento íntegramente electrónico no sólo sirve mejor a los principios de eficacia y eficiencia, al ahorrar costes a ciudadanos y empresas, sino que también refuerza las garantías de los interesados.

Para lograr ese objetivo, la Comunidad de Castilla y León mediante el Decreto 7/2013, de 14 de febrero, regula la utilización de medios electrónicos por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, estableciendo el régimen jurídico de su utilización en el desarrollo de su actividad administrativa y en sus relaciones con los ciudadanos.

La norma también es acorde con el principio de proporcionalidad y eficiencia, al contener la regulación imprescindible para la consecución de la finalidad perseguida y no establecer restricción alguna de derechos ni nuevas obligaciones innecesarias para el fin perseguido, considerándose la mejor opción para racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, respetando las prescripciones que en la materia resultan aplicables, de forma que la norma resulta coherente con el resto del ordenamiento jurídico, y se enmarca dentro de la competencia que tiene la Comunidad de Castilla y León en materia de energía.

En cuanto al principio de transparencia, se ha dado cumplimiento oportunamente a los trámites de consulta pública previa, participación ciudadana e información pública, de manera que todas las aportaciones o sugerencias de mejora que se han producido en dichos trámites han sido valoradas de cara a mejorar, en la medida de lo posible, el texto definitivo del proyecto original.

Asimismo, el principio de accesibilidad queda garantizado con el empleo de un lenguaje claro y comprensible; el de coherencia, al resultar acorde con el resto del ordenamiento jurídico y con las políticas públicas y competencias de la Comunidad en materia de régimen energético; y finalmente, el de responsabilidad, al establecerse en el decreto su ámbito subjetivo y los órganos que intervienen en el procedimiento.

El decreto consta de un total de 15 artículos agrupados en 4 capítulos, 1 disposición transitoria, 3 disposiciones derogatorias y 2 disposiciones finales.

El capítulo I, «Disposiciones Generales», concreta el objeto, definiciones y ámbito de aplicación. Asimismo, establece el órgano competente en materia de certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad de Castilla y León.

El capítulo II, «Certificación Energética», regula el certificado de eficiencia energética de edificio y las alternativas de calificación energética.

En el capítulo III, «Registro Público de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Castilla y León y procedimiento de inscripción en el mismo», aborda el objeto y naturaleza del mismo, la inscripción de los certificados y su validez una vez inscritos, la modificación, renovación o actualización de los mismos y los medios de control de los certificados inscritos en el Registro.

El capítulo IV, «Inspección, infracciones y sanciones», define el marco general de inspecciones que garanticen el cumplimiento de la normativa aplicable, así como el régimen de infracciones y sanciones que resultará aplicable y el órgano competente para su aplicación.

La disposición derogatoria deroga cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a este decreto, y en particular se deroga el Decreto 55/2011, de 15 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en la Comunidad de Castilla y León, así como la Orden EYE/23/2012, de 12 de enero, por la que se regula el procedimiento de inscripción en el Registro de Certificaciones de Eficiencia Energética de edificios de Castilla y León.

La disposición final primera contempla la habilitación al desarrollo y la segunda, la entrada en vigor del decreto.

El Ente Público Regional de la Energía de Castilla y León (EREN), adscrito a la consejería con competencias en materia de energía, tiene entre otras la finalidad de informar de las distintas líneas de intervención de la Junta de Castilla y León, estando entre sus funciones, la gestión de registros oficiales en materia de certificación energética, auditorías energéticas, sistemas de certificación de ahorros energéticos y otros relacionados con la eficiencia energética, las energías renovables y las emisiones de CO_2, que así se le

encomienden por los órganos competentes de la administración autonómica, tal y como establece la Ley 7/1996, de 3 de diciembre.

Conforme a lo dispuesto el artículo 1.1, letra i) del Decreto 7/2022, de 5 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda, compete a ésta, bajo la superior dirección de su titular, promover, proyectar, dirigir, coordinar, ejecutar e inspeccionar en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León la política energética y minera.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Economía y Hacienda, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 12 de febrero de 2026, dispone:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente decreto es regular el procedimiento para la certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad de Castilla y León, en desarrollo del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, así como otras cuestiones vinculadas a la referida certificación como el Registro Público de Certificados de Eficiencia Energética de la Comunidad de Castilla y León.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos del presente decreto, las definiciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificios serán las establecidas en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, así como en la normativa que lo desarrolle o sustituya.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

El contenido del presente decreto es de aplicación al ámbito material establecido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, así como la normativa que lo desarrolle o sustituya.

Artículo 4. *Órgano competente.*

1. Las funciones del órgano competente en materia de certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad de Castilla y León, establecido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, así como la normativa que lo desarrolle o sustituya, se atribuyen al centro directivo con competencias en materia de energía.

2. El órgano competente contará con la asistencia del Ente Público Regional de la Energía de Castilla y León, como organismo técnico especializado de la Administración Autonómica con funciones de asesoramiento y verificación en ahorro y eficiencia energética y energías renovables, y de gestión de registros oficiales en la materia, de conformidad con las funciones del Ente Público Regional de la Energía previstas en el artículo 4 de la Ley 7/1996, de 3 de diciembre.

CAPÍTULO II

Certificación energética

Artículo 5. *El certificado de eficiencia energética de edificio.*

El certificado de eficiencia energética de edificio podrá ser de proyecto, de obra terminada o de edificio existente, y será expedido siguiendo el procedimiento básico aprobado por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, así como la normativa que lo desarrolle o sustituya.

Artículo 6. *Alternativas de calificación energética.*

1. Como norma general, cada certificado de eficiencia energética contendrá una única calificación individual de eficiencia energética de un edificio completo o de cada una de las viviendas, locales u oficinas que lo componen.

2. Alternativamente, grupos de edificios o partes de un edificio con mismo uso y titularidad, podrán conjuntamente calificarse energéticamente en un mismo certificado cuando se trate de inmuebles que puedan incluirse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Viviendas unifamiliares con medianeras comunes.
b) Viviendas individuales en un mismo bloque de viviendas.
c) Edificios de viviendas en bloque situados en una misma parcela.
d) Locales con medianeras comunes.
e) Edificios de uso terciario ubicados en una misma parcela.

3. Los edificios o partes de edificios que cuenten con zonas destinadas tanto a uso residencial como a uso terciario no podrán ser incluidos de manera conjunta en un mismo certificado de eficiencia energética.

CAPÍTULO III

Registro Público de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Castilla y León y procedimiento de inscripción en el mismo

Artículo 7. *Objeto y naturaleza jurídica del registro.*

1. En el Registro Público de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Castilla y León se inscribirán los certificados de eficiencia energética de edificios, tanto de proyecto como de obra terminada y de edificio existente, en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

2. El centro directivo competente en materia de energía, al que queda adscrito, será el encargado de la organización, gestión, funcionamiento y custodia del Registro Público de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de la Comunidad de Castilla y León.

3. El registro tiene carácter público e informativo en lo referente a los datos técnicos no personales incluidos en los certificados de eficiencia energética de edificio, siendo independiente de cualquier otro registro que exista o pudiera crearse por otros organismos públicos.

4. La información técnica contenida en el registro permitirá al órgano competente en materia de certificación de eficiencia energética de edificios el seguimiento de la evolución del comportamiento energético de la edificación en la Comunidad de Castilla y León, así como organizar labores de control e inspección.

5. Para alcanzar la finalidad de promoción de la eficiencia energética en los edificios, así como la correcta transmisión de los resultados obtenidos en el proceso de certificación, la inscripción en el Registro será la que permita a los certificados de eficiencia energética de los edificios su utilización en aquellos casos en que la normativa estatal o autonómica determine la obligatoriedad de disponer del mismo para la realización de actos jurídicos, o bien sea requerido para acreditar la situación energética del edificio o parte del mismo a que se refiera, a los efectos administrativos que en cada caso se determinen.

Artículo 8. *Inscripción en el registro.*

1. Los trámites en el Registro Público de Certificados de Eficiencia Energética de Edificio de Castilla y León deberán realizarse de manera exclusivamente telemática a través de la aplicación informática «CEREN», disponible en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León www.tramitacastillayleon.jcyl.es.

2. Se entenderá por inscripción cualquier asiento en el Registro Público de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla y León, ya sea el trámite de nueva inscripción, modificación, renovación, actualización o anulación de certificado de eficiencia energética, y conllevará el abono de las tasas que, en su caso, estén establecidas por ley.

3. La tramitación deberá ser realizada por la persona propietaria del edificio, o parte de un edificio, o promotora de la obra, o bien por cualquier otra persona autorizada, para lo cual deberá acreditarse el otorgamiento de representación mediante la documentación correspondiente.

4. Para acceder a la aplicación informática «CEREN» las personas usuarias deberán disponer de un DNI electrónico (E-DNI) o de un certificado electrónico válido y en vigor reconocido por esta Administración. Las entidades prestadoras de servicios de certificación cuyos certificados emitidos son admitidos por la Junta de Castilla y León para los sistemas de información que requieren certificado electrónico, figuran en una relación actualizada en la sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León www.tramitacastillayleon.jcyl.es.

La recepción de documentos objeto de tramitación telemática a través de la aplicación informática «CEREN», su conservación y almacenamiento, el acceso por los interesados a los mismos, así como la posibilidad de obtener copias y certificados de dichos documentos, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 7/2013, de 14 de febrero, de utilización de medios electrónicos de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

5. La persona promotora, propietaria del edificio o parte de un edificio, o la persona autorizada según el caso, deberá cumplimentar y firmar electrónicamente la solicitud de inscripción del certificado de eficiencia energética en el registro que genera la aplicación informática CEREN.

Una vez registrada telemáticamente la solicitud, el sistema emitirá un recibo acreditativo de la recepción, consistente en una copia autenticada de la solicitud firmada que incluye fecha, hora y número de registro, así como la identificación del documento en el Depósito de Originales Electrónicos (DOE).

6. La solicitud deberá ir acompañada del informe de evaluación energética del edificio, o parte de un edificio, en formato electrónico (XML), junto con el documento específico «Certificado de Eficiencia Energética» en formato pdf, de acuerdo con los modelos oficiales publicados en el registro general de documentos reconocidos para la certificación de eficiencia energética.

El Certificado de Eficiencia Energética deberá estar firmado digitalmente por una persona física con competencia técnica para suscribir certificados de eficiencia energética de edificios, de acuerdo con el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, mediante certificado electrónico válido en vigor y no revocado, expedido por una autoridad de certificación reconocida por la Administración de la Comunidad de Castilla y León e identificadas en su sede electrónica www.tramitacastillayleon.jcyl.es.

Asimismo, y en función del tipo de trámite, la aplicación informática «CEREN» requerirá la aportación de otros documentos de tipo técnico o administrativo, que se identifican en el manual de usuario de la propia aplicación disponible en sede electrónica de la Administración de la Comunidad de Castilla y León www.tramitacastillayleon.jcyl.es.

7. El plazo máximo para la presentación del certificado para su inscripción en el registro será de tres meses a contar desde su fecha de emisión.

8. Una vez registrada la solicitud junto con la documentación requerida, se verificará el cumplimiento de los requisitos formales y técnicos establecidos en este decreto y en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Cuando la solicitud no reúna alguno de los requisitos indicados, se requerirá de forma telemática a la persona solicitante, o la persona autorizada, la subsanación de las deficiencias observadas a través del sistema de notificaciones electrónicas de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Las solicitudes de inscripción en el registro de certificados de eficiencia energética serán sometidas a un control documental a fin de comprobar el cumplimiento del contenido de la certificación de eficiencia energética establecido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, o normativa que lo desarrolle o sustituya. La ejecución de este control se llevará a cabo por parte del Ente Público Regional de la Energía de Castilla y León sin perjuicio de que actuaciones auxiliares puedan ser realizadas por agentes independientes autorizados establecidos en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, o normativa que lo desarrolle o sustituya.

9. La persona titular del centro directivo competente en materia de energía será la encargada de resolver las solicitudes presentadas, previo informe técnico del Ente Público Regional de la Energía de Castilla y León.

10. El plazo máximo para notificar la resolución a través del sistema de notificaciones electrónicas de la Administración de la Comunidad de Castilla y León será de tres meses a contar desde el día de presentación de la solicitud. Si transcurrido este plazo, la persona interesada no recibiera la resolución correspondiente, la solicitud se deberá entender estimada.

11. En ningún caso la inscripción supondrá conformidad por parte de la Administración con los datos y valoraciones utilizados en los documentos reconocidos para el cálculo de la calificación de eficiencia energética de los edificios.

Artículo 9. *Validez del certificado de eficiencia energética inscrito.*

El certificado de eficiencia energética tendrá la validez máxima que establece el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, o normativa que lo desarrolle o sustituya; transcurrido el plazo de validez, si no ha sido renovado o actualizado, será dado de baja automáticamente en el registro, y no podrá ser utilizado a los efectos establecidos en el apartado quinto del artículo siete.

Artículo 10. *Modificación de un certificado de eficiencia energética inscrito.*

1. Los datos de carácter administrativo incluidos en un certificado de eficiencia energética inscrito en el registro podrán ser modificados voluntariamente por iniciativa de la persona propietaria del edificio, o parte de un edificio, o bien por cualquier otra persona autorizada, para lo cual deberá acreditarse el otorgamiento de representación mediante la documentación correspondiente.

2. La modificación de datos de carácter administrativo, siempre que no existan variaciones en la calificación energética, supondrá una nueva emisión del certificado ya inscrito, quedando anulado el anterior; en este caso, el certificado modificado mantendrá la misma fecha de validez.

3. Con el fin de mantener actualizada la información correspondiente a las características de los edificios, o partes de edificios, con certificado de eficiencia energética inscrito en registro, el órgano competente en materia de certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad de Castilla y León efectuará periódicamente las oportunas consultas de datos a través de las plataformas de intermediación con la Sede Electrónica del Catastro.

Artículo 11. *Renovación y actualización del certificado de eficiencia energética.*

1. A lo largo de la vigencia del certificado de eficiencia energética inscrito, se podrá solicitar la renovación del mismo con la presentación de un nuevo certificado en el que se acredite que se mantiene el mismo resultado de cálculo de calificación energética del certificado anterior.

2. Igualmente, a lo largo de la vigencia del certificado de eficiencia energética inscrito, cuando existan variaciones en aspectos del edificio que puedan modificar el certificado o de parámetros utilizados en el procedimiento de cálculo de la calificación de la eficiencia energética, se podrá solicitar la actualización del certificado de eficiencia energética inscrito.

3. En aquellos casos en que la exhibición de la etiqueta de eficiencia energética de edificios sea obligatoria conforme al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, o normativa que lo desarrolle o sustituya, y antes de la finalización del periodo de validez del certificado, se deberá efectuar la renovación o actualización del certificado según corresponda y proceder a su tramitación en el registro.

4. La renovación o la actualización supondrá la emisión de un nuevo certificado que tendrá la validez máxima establecida en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, o normativa que lo desarrolle o sustituya, y supondrá la baja automática en el registro del certificado previo renovado o actualizado.

Artículo 12. *Control de los certificados de eficiencia energética.*

1. Sobre una muestra estadísticamente significativa de los certificados de eficiencia energética inscritos anualmente en registro, se aplicará un control técnico adicional a través de verificaciones in situ realizándose al menos las comprobaciones establecidas en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, o normativa que lo desarrolle o sustituya.

2. La ejecución del control técnico se llevará a cabo por parte del Ente Público Regional de la Energía de Castilla y León sin perjuicio de que actuaciones auxiliares puedan ser realizadas por agentes independientes autorizados establecidos en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, o normativa que lo desarrolle o sustituya.

CAPÍTULO IV

Inspección, infracciones y sanciones

Artículo 13. *Inspección.*

La consejería competente en materia de energía podrá aprobar planes de inspección a fin de comprobar el cumplimiento de las normas aplicables a la certificación de eficiencia energética de edificios, sin perjuicio de las inspecciones que resuelvan realizar cuando lo estime conveniente a través de medios propios de la Administración o mediante organismos colaboradores en materia de eficiencia energética, o cualquier otra entidad pública que legalmente pueda ejercer funciones de control e inspección en materia de energía. Todo ello con independencia de las actuaciones que sean precisas para la efectiva protección de los consumidores y usuarios, que deba desarrollar la consejería competente en materia de consumo.

Artículo 14. *Infracciones y sanciones.*

1. El incumplimiento de los preceptos del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, o del presente decreto que constituyan infracciones en materia de certificación energética tipificados según lo establecido en la disposición adicional duodécima del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, o normativa que la desarrolle o sustituya, se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional decimotercera de la citada ley.

2. Los incumplimientos de las obligaciones impuestas por el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, o norma que lo desarrolle o sustituya, que puedan constituir infracciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios de acuerdo con su normativa reguladora, serán sancionados de acuerdo con lo previsto en dicha normativa.

Artículo 15. *Competencia para imponer sanciones.*

1. La competencia para la imposición de las sanciones correspondientes a las infracciones en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios corresponde a los siguientes órganos:

a) Para las infracciones muy graves, la persona titular del centro directivo con competencias en materia de energía.

b) Para las infracciones graves y leves, la persona titular de la Jefatura del Servicio Territorial competente dentro de su ámbito territorial, con competencias en materia de energía.

2. La competencia para imponer sanciones en materia de defensa de los consumidores y usuarios corresponde al departamento con competencias en materia de consumo, de conformidad con su normativa reguladora.

Disposición transitoria.

Los certificados de eficiencia energética emitidos e inscritos con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto mantendrán su validez con arreglo a las condiciones establecidas en la normativa vigente en la fecha en que se realizó la inscripción.

Los certificados emitidos con anterioridad, pero cuya inscripción aún no se hubiera producido en la fecha de entrada en vigor, serán inscritos con arreglo a las nuevas condiciones y requisitos que se establecen en este decreto.

Disposición derogatoria primera.

Queda derogado expresamente el Decreto 55/2011, de 15 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en la Comunidad de Castilla y León.

Disposición derogatoria segunda.

Queda derogada la Orden EYE/23/2012, de 12 de enero, por la que se regula el procedimiento de inscripción en el Registro de Certificaciones de Eficiencia Energética de edificios de Castilla y León.

Disposición derogatoria tercera.

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la consejería competente en materia de energía para dictar las disposiciones y actos necesarios para el desarrollo y la aplicación del decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el 1 de abril de 2026.

§ 15

Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos. [Inclusión parcial]

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 180, de 18 de septiembre de 2013
Última modificación: 14 de mayo de 2024
Referencia: BOCL-h-2013-90254

La disposición final decimoquinta de la Ley 9/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas autoriza a la Junta de Castilla y León para elaborar y aprobar, dentro del plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, un texto refundido de las normas vigentes relativas a tributos propios y cedidos por el Estado a la Comunidad de Castilla y León, establecidas por las leyes de la Comunidad. Esta autorización incluye la posibilidad de regularizar, aclarar y armonizar textos legales que sean objeto del texto refundido.

Las normas legales que actualmente regulan los tributos propios y cedidos de la Comunidad son las siguientes:

– El texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto legislativo 1/2008, de 25 de septiembre.

– El capítulo II (artículos 19 a 37) del título I de la Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, en el que se regulan los impuestos propios de la Comunidad.

Desde su aprobación, el texto refundido ha sido objeto de diversas modificaciones a través de las sucesivas leyes de medidas y la regulación de los impuestos propios fue objeto de modificación por la Ley 4/2012, de 16 de julio, de Medidas Financieras y Administrativas y por la Ley 9/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas.

Como consecuencia, resulta conveniente hacer uso de la autorización otorgada por la disposición final decimoquinta de la Ley 9/2012 y aprobar un texto refundido de las normas vigentes relativas a tributos propios y cedidos por el Estado a la Comunidad de Castilla y León.

Dentro de los límites permitidos por la habilitación legal y con el objetivo de armonizar los textos legales vigentes en materia de tributos propios y de tributos cedidos por el Estado a la Comunidad de Castilla y León, se reorganizan y unifican determinados artículos de los textos legales vigentes.

El texto refundido se estructura en dos títulos, el título I dedicado a los tributos cedidos y el título II a los impuestos propios.

El título I sigue la estructura del actual texto refundido y está dividido en siete capítulos dedicados los seis primeros a cada uno de los tributos sobre los que la Comunidad ha

ejercido sus competencias normativas y el último dedicado a la normativa dictada para la aplicación de los tributos cedidos.

El título II se divide en tres capítulos, el capítulo I incorpora la normativa reguladora del impuesto sobre la afección medioambiental causada por determinados aprovechamientos del agua embalsada, por los parques eólicos y por las instalaciones de transporte de energía eléctrica de alta tensión, el capítulo II incluye la normativa del impuesto sobre la eliminación de residuos en vertederos y en el capítulo III se recogen las normas comunes a los impuestos propios.

El texto refundido contiene, además, una disposición adicional y una disposición transitoria y siete disposiciones finales.

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta de la Consejera de Hacienda, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 12 de septiembre de 2013, dispone:

Artículo único. *Aprobación del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos.*

Se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos, que se inserta a continuación.

Disposición adicional única. *Remisiones normativas.*

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones a los preceptos incluidos en la Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, en lo que se refiere a los impuestos propios de la Comunidad, y en el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2008, de 25 de septiembre, se entenderán realizadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba por este decreto legislativo.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en los apartados siguientes de este artículo, a la entrada en vigor de este decreto legislativo quedarán derogadas las siguientes normas:

– El texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2008, de 25 de septiembre.

– El capítulo II (artículos 19 a 37) del Título I de la Ley 1/2012, de 28 de febrero, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

2. Mantendrán su vigencia, respecto de los hechos imponibles producidos con anterioridad al día 1 de enero de 2013, las disposiciones transitorias primera, segunda, sexta y undécima del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2008, de 25 de septiembre.

3. Mantendrá su vigencia la disposición transitoria quinta del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2008, de 25 de septiembre.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

El presente decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN EN MATERIA DE TRIBUTOS PROPIOS Y CEDIDOS

TÍTULO I

Tributos cedidos por el Estado

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 1. *Escala autonómica.*

La base liquidable general será gravada a los tipos de la siguiente escala autonómica:

Base liquidable Hasta euros	Cuota íntegra Euros	Resto base liquidable Hasta euros	Tipo aplicable Porcentaje
0,00	0,00	12.450,00	9,0
12.450,00	1.120,5	7.750,00	12,0
20.200,00	2.050,5	15.000,00	14,0
35.200,00	4.150,5	18.207,20	18,5
53.407,20	7.518,83	En adelante	21,5»

[. . .]

Artículo 2. *Deducciones sobre la cuota íntegra autonómica.*

1. Se establecen, sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en los términos previstos en los artículos 3 al 9 de este texto refundido, las siguientes deducciones:

– Por familia numerosa.
– Por nacimiento o adopción.
– Por cuidado de hijos menores.
– Por discapacidad.
– En materia de vivienda.
– Para el fomento del emprendimiento.
– Para la recuperación del patrimonio cultural y natural, por donaciones a fundaciones y para el fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación y para el fomento de la movilidad sostenible.

2. La aplicación de las deducciones establecidas en el apartado anterior se rige por las normas comunes previstas en el artículo 10.

[. . .]

Artículo 7. *Deducciones en materia de vivienda.*

1. Por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual por jóvenes en el medio rural.

Los contribuyentes que durante el período impositivo satisfagan cantidades por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que vaya a constituir su residencia habitual en el territorio de la Comunidad de Castilla y León podrán deducirse el 15 % de las cantidades satisfechas siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que los contribuyentes tengan su residencia habitual en la Comunidad de Castilla y León y que a la fecha de devengo del impuesto tengan menos de 36 años.
b) Que se trate de su primera vivienda.
c) Que la vivienda esté situada en un municipio o en una entidad local menor de la Comunidad de Castilla y León que en el momento de la adquisición o rehabilitación no exceda de 10.000 habitantes, con carácter general, o de 3.000 habitantes, si dista menos de

30 kilómetros de la capital de la provincia, y tenga un valor, a efectos del impuesto que grave su adquisición, menor de 150.000,00 euros.

d) Que se trate de una vivienda de nueva construcción o de una rehabilitación conforme al concepto establecido en el apartado 6 de este artículo.

e) Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda se produzca a partir del 1 de enero de 2023.

La base máxima de esta deducción será de 10.000 euros anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

La aplicación de esta deducción requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arrojase su comprobación al comienzo del mismo al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación. A estos efectos, no se computarán los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el período impositivo por los elementos patrimoniales que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente.

2. Por actuaciones de rehabilitación subvencionadas en el marco de planes estatales o autonómicos de vivienda destinadas a la mejora de la eficiencia energética, la sostenibilidad y la adecuación a la discapacidad de la vivienda habitual.

Los contribuyentes que realicen actuaciones de rehabilitación de viviendas situadas en la Comunidad de Castilla y León que constituyan o vayan a constituir su vivienda habitual y que sean subvencionadas en el marco de programas regulados en planes estatales o autonómicos de vivienda, podrán deducirse el 15 % de las siguientes inversiones:

a) Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 por ciento de la contribución mínima exigible por la normativa técnica de edificación aplicable.

b) Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

c) La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

d) Las obras e instalaciones de adecuación necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de uno o varios ocupantes de la vivienda que sean discapacitados, siempre que éstos sean el contribuyente o su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades realmente satisfechas por el contribuyente para la realización de las inversiones, con el límite máximo de 20.000 euros.

La deducción se practicará en el ejercicio en el que se perciba el pago de la subvención concedida para la actuación de rehabilitación de la vivienda habitual, en los términos previstos en la normativa reguladora de la citada subvención.

3. Por rehabilitación de viviendas en el medio rural destinadas a su alquiler.

Los contribuyentes que realicen actuaciones de rehabilitación de viviendas que cumplan los requisitos establecidos en la letra c) del apartado 1 de este artículo podrán deducirse el 15 % de las cantidades invertidas cuando concurran las siguientes condiciones:

a) Que durante los cinco años siguientes a la realización de las actuaciones de rehabilitación la vivienda se encuentre alquilada a personas distintas del cónyuge, ascendientes, descendientes o familiares hasta el tercer grado de parentesco del propietario de la vivienda, sin perjuicio de lo previsto en la letra siguiente.

b) Que, si durante los cinco años previstos en la letra anterior se produjeran periodos en los que la vivienda no estuviera efectivamente alquilada, la vivienda se encuentre ofertada para el alquiler de acuerdo con las instrucciones que en gestión de este impuesto se dicten mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda.

c) Que el importe del alquiler mensual no supere los 300 euros.

d) Que la fianza legal arrendaticia se encuentre depositada conforme lo establecido en la normativa aplicable.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades realmente satisfechas por el contribuyente para la realización de las actuaciones de rehabilitación, con el límite máximo de 20.000 euros.

4. Por el arrendamiento de la vivienda habitual por jóvenes.

Los contribuyentes menores de 36 años que durante el período impositivo satisfagan cantidades en concepto de alquiler de su vivienda habitual situada en Castilla y León podrán deducirse el 20 % de las cantidades satisfechas con un límite de 459 euros, con carácter general.

5. Por el arrendamiento de la vivienda habitual por jóvenes en el medio rural.

El porcentaje establecido en el apartado anterior será el 25 % con un límite de 612 euros cuando la vivienda habitual se encuentre situada en un municipio o en una entidad local menor de la Comunidad de Castilla y León que no exceda de 10.000 habitantes, con carácter general, o de 3.000 habitantes, si dista menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia.

El importe deducible por el contribuyente por aplicación de los apartados 4 y 5 anteriores no podrá superar la diferencia entre las cantidades efectivamente satisfechas por el mismo en concepto de renta de alquiler y el importe del total de las ayudas que perciba de cualquier administración o ente público por dicho concepto.

6. Concepto de rehabilitación de viviendas.

A efectos de la aplicación de los apartados 1 y 3 de este artículo, el concepto de rehabilitación de viviendas es el recogido en el artículo 20. Uno.22. B de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o norma que le sustituya.

[. . .]

Artículo 9. *Deducciones para la recuperación del patrimonio cultural y natural, por donaciones a fundaciones y para el fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación y para el fomento de la movilidad sostenible.*

Los contribuyentes podrán deducirse el 15 % de las siguientes cantidades:

a) Las cantidades destinadas por los titulares de bienes inmuebles ubicados en Castilla y León a la restauración, rehabilitación o reparación de los mismos, siempre que concurran las siguientes condiciones:

– Que estén inscritos en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Castilla y León o afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural, o incluidos de acuerdo con la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, siendo necesario que los inmuebles reúnan las condiciones determinadas en el artículo 61 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley de Patrimonio Histórico Español o las determinadas en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

– Que las obras de restauración, rehabilitación o reparación hayan sido autorizadas por el órgano competente de la Comunidad, de la Administración del Estado o, en su caso, por el Ayuntamiento correspondiente.

b) Las cantidades destinadas por los titulares de bienes naturales ubicados en espacios naturales y lugares integrados en la Red Natura 2000 sitos en el territorio de Castilla y León, siempre que estas actuaciones hayan sido autorizadas o informadas favorablemente por el órgano competente de la Comunidad.

c) Las cantidades donadas para la rehabilitación o conservación de bienes que se encuentren en el territorio de Castilla y León, que formen parte del Patrimonio Histórico Español, o del Patrimonio Cultural de Castilla y León y que estén inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario General a que se refiere la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español o en los registros o inventarios equivalentes previstos en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cuando se realicen a favor de las siguientes entidades:

– Las administraciones públicas, así como las entidades e instituciones dependientes de las mismas.

– La Iglesia Católica y las iglesias, confesiones o comunidades religiosas que tengan acuerdos de cooperación con el Estado Español.

– Las fundaciones o asociaciones que, reuniendo los requisitos establecidos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de Entidades sin Fines Lucrativos y de los Incentivos Fiscales al Mecenazgo, incluyan entre sus fines específicos, la reparación, conservación o restauración del patrimonio histórico.

d) Las cantidades donadas para la recuperación, conservación o mejora de espacios naturales y lugares integrados en la Red Natura 2000, ubicados en el territorio de Castilla y León cuando se realicen a favor de las administraciones públicas así como de las entidades o instituciones dependientes de las mismas.

e) Las cantidades donadas a fundaciones inscritas en el Registro de Fundaciones de Castilla y León, en cuyos estatutos se prevea, para el cumplimiento de sus fines, la realización de actividades culturales, asistenciales o ecológicas.

f) Las cantidades donadas a las Universidades públicas de la Comunidad y las cantidades donadas a las fundaciones y otras instituciones cuya actividad principal sea la investigación, el desarrollo y la innovación empresarial para la financiación de proyectos desarrollados en Castilla y León con alguna de estas finalidades.

g) Las cantidades destinadas por el contribuyente a la adquisición de un vehículo turismo nuevo que tenga la consideración de vehículo eléctrico puro o de vehículo eléctrico con autonomía extendida o de vehículo híbrido enchufable con autonomía en modo eléctrico de más de 40 kilómetros. El importe máximo de la deducción, que se prorrateará, en su caso, entre los adquirentes, será de 4.000 euros por vehículo y su aplicación está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

– El valor de adquisición del vehículo, impuestos incluidos, no podrá superar los 40.000 euros.

– El vehículo adquirido no podrá estar afecto a actividades profesionales o empresariales, cualquiera que sea el titular de estas actividades.

– La deducción solamente será de aplicación en el periodo impositivo en el cual se matricule el vehículo cuya adquisición genera el derecho a aplicar la deducción.

– El vehículo adquirido deberá mantenerse en el patrimonio del contribuyente al menos durante cuatro años desde su adquisición.

En el supuesto de que el contribuyente tuviera derecho a la deducción a que se refiere la Disposición adicional quincuagésima octava de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, la cuantía de la misma minorará el importe máximo de deducción de 4.000 euros establecido en el párrafo anterior.

Artículo 10. *Normas comunes en la aplicación de las deducciones.*

1. Las deducciones reguladas en este capítulo, salvo las previstas en los artículos 3, 4, artículo 7 (apartado 2 y 3), artículo 8 y artículo 9 [letras f) y g)], no serán de aplicación a los contribuyentes cuya base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, supere la

cuantía de 18.900 euros en tributación individual o 31.500 euros en el caso de tributación conjunta.

2. A los efectos de la aplicación de este texto refundido:

a) El concepto de familia numerosa es el establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

b) A los efectos de determinar el número de orden del hijo nacido o adoptado se tendrá en cuenta al hijo nacido o adoptado y a los restantes hijos, de cualquiera de los progenitores, que convivan con el contribuyente en la fecha de devengo del impuesto, computándose a estos efectos tanto los que lo sean por naturaleza como por adopción.

c) El grado de discapacidad será el determinado conforme al baremo al que se refiere el artículo 148 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio o normativa que la sustituya. Igualmente, se considerará acreditado un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100 cuando se trate de discapacitados cuya incapacidad sea declarada judicialmente, aunque no se alcance dicho grado.

d) El mínimo por descendiente es el regulado en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

e) Se considera vivienda habitual aquella que se ajusta a la definición y a los requisitos establecidos en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

f) Se considera vivienda de nueva construcción aquella cuya adquisición represente la primera transmisión de la misma con posterioridad a la declaración de obra nueva, siempre que no hayan transcurrido tres años desde ésta. Asimismo se considera vivienda de nueva construcción cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras.

g) Se considera que el contribuyente adquiere primera vivienda cuando no dispusiera, ni hubiera dispuesto, de ningún derecho de plena propiedad igual o superior al cincuenta por ciento sobre otra vivienda.

h) La base imponible total es igual a la base imponible general más la base imponible del ahorro.

i) El mínimo personal y familiar será el establecido por la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

j) A efectos de la aplicación de la deducción establecida en la letra g) del artículo 9, la autonomía en modo eléctrico de los vehículos cuya adquisición genere el derecho a aplicar la deducción se determinará mediante la aplicación del procedimiento WLTP (Worldwide harmonized Light vehicles Test Procedure) o del procedimiento que le sustituya a efectos del Impuesto sobre Determinados Medios de Transporte.

3. La aplicación de las deducciones reguladas en este capítulo está sujeta a las siguientes reglas:

a) Cuando exista más de un contribuyente con derecho a practicar las deducciones establecidas en los artículos 3 a 5, ambos incluidos, el importe de las mismas se prorrateará en la declaración de cada uno de ellos.

b) La suma de las bases de las deducciones previstas en las letras a) a f) del artículo 9 no podrá exceder del 10 por 100 de la base liquidable del contribuyente.

c) Las deducciones autonómicas reguladas en los artículos 4 y 5 son incompatibles con la percepción de ayudas y prestaciones públicas otorgadas por la Junta de Castilla y León de análoga naturaleza por causa de nacimiento o adopción, por cuidado de hijos menores o por conciliación. En el supuesto de que se hubiera optado por solicitar las mencionadas ayudas y prestaciones públicas otorgadas por la Junta de Castilla y León y se hubieran concedido, no se tendrá derecho a la aplicación de estas deducciones.

d) Cuando en períodos impositivos posteriores al de su aplicación se pierda el derecho, en todo o en parte, a las deducciones practicadas en aplicación de lo dispuesto en los apartados uno, dos y tres del artículo 7 y en el artículo 8, o se incumplan los requisitos para la aplicación de la deducción regulada en la letra g) del artículo 9, el contribuyente estará obligado a sumar a la cuota líquida autonómica devengada en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos las cantidades indebidamente deducidas, más los intereses de

demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

4. La aplicación de cualquiera de las deducciones reguladas en este capítulo requerirá justificación documental adecuada a la deducción. En concreto:

a) El contribuyente que opte por la aplicación de la deducción por familia numerosa deberá estar en posesión del documento acreditativo expedido por el órgano de esta Comunidad competente en la materia.

b) El contribuyente que se aplique las deducciones reguladas en las letras c), d) y e) del artículo 9 deberá estar en posesión de la justificación documental a que se refiere la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de las Entidades sin Fines Lucrativos y de los Incentivos Fiscales al Mecenazgo.

c) El grado de discapacidad se acreditará mediante certificación expedida por el órgano competente en la materia.

d) La adquisición por el contribuyente de un vehículo que genere el derecho a la aplicación de la deducción establecida en la letra g) del artículo 9, la fecha de esta adquisición y la cantidad efectivamente satisfecha por el contribuyente se acreditarán mediante factura.

e) La acreditación de que la rehabilitación de la vivienda habitual se ha realizado en el marco de programas regulados en planes estatales o autonómicos de vivienda, se realizará mediante justificante de la transferencia bancaria emitida por el órgano gestor de dichos programas en pago de la subvención que los financia.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre el Patrimonio

Artículo 11. *Exención de los patrimonios especialmente protegidos de contribuyentes con discapacidad.*

Estarán exentos de este impuesto los bienes y derechos de contenido económico computados para la determinación de la base imponible que formen parte del patrimonio especialmente protegido del contribuyente, constituido al amparo de la Ley 41/2003, de Protección Patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la normativa tributaria con esta finalidad.

CAPÍTULO III

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sección 1.ª Concepto sucesiones

[. . .]

Artículo 14. *Reducción en las adquisiciones de bienes muebles integrantes del patrimonio cultural.*

En los supuestos de adquisiciones de bienes muebles integrantes del patrimonio cultural e inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural a que se refiere la Ley de Patrimonio Histórico Español, se aplicará una reducción propia de la Comunidad del 99 por 100 del valor de los mismos siempre que sean cedidos para su exposición en las siguientes condiciones:

a) Que la cesión se efectúe a favor de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, Corporaciones Locales de la Comunidad, museos de titularidad pública de la Comunidad de Castilla y León u otras instituciones culturales dependientes de los entes públicos territoriales de la Comunidad de Castilla y León.

b) Que el bien se ceda gratuitamente.

c) El período de cesión sea superior a 10 años.

[. . .]

Sección 2.ª Concepto donaciones

[. . .]

Artículo 19. *Reducción por donaciones para la adquisición de vivienda habitual.*

1. En la donación de dinero destinado a la adquisición de la primera vivienda habitual efectuada por ascendientes, adoptantes o por aquellas personas que hubieran realizado un acogimiento familiar permanente o preadoptivo, se aplicará una reducción del 99 por 100 del importe de la donación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el donatario tenga menos de 36 años o la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65 por 100 en la fecha de la formalización de la donación.
b) Que el importe íntegro de la donación se destine a la compra de la primera vivienda habitual.
c) Que la vivienda esté situada en el territorio de la Comunidad de Castilla y León.
d) Que la adquisición de la vivienda se efectúe dentro del período de autoliquidación del impuesto correspondiente a la donación, debiendo aportar el documento en el que se formalice la compraventa. En este documento deberá hacerse constar la donación recibida y su aplicación al pago del precio de la vivienda habitual.

2. El importe máximo de la donación con derecho a reducción será de:

180.000 euros, con carácter general.
250.000 euros, cuando el donatario tenga la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65 por 100.

Estos límites son aplicables tanto en el caso de una única como de varias donaciones, cuando los donantes sean alguna de las personas a las que se refiere el apartado 1.

[. . .]

Sección 3.ª Normas comunes

[. . .]

Artículo 22. *Aplicación de las reducciones y bonificaciones.*

1. A los efectos de la aplicación de las reducciones y bonificaciones, en su caso, contempladas en este capítulo:

a) Se asimilan a los cónyuges los miembros de uniones de hecho que hayan tenido convivencia estable de pareja durante, al menos, dos años anteriores a la fecha de devengo del impuesto y cuya unión se haya inscrito en el Registro de Uniones de Hecho de Castilla y León o en registros análogos de otras administraciones públicas, tanto de estados miembros de la Unión Europea como pertenecientes al Espacio Económico Europeo.
b) Los términos «explotación agraria» y «agricultor profesional» son los definidos en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
c) El concepto de grado de discapacidad, primera vivienda y vivienda habitual son los definidos en el artículo 10 de este texto refundido.
d) El concepto de víctima del terrorismo es el establecido en el artículo 2.1 de la Ley 4/2017, de 26 de septiembre, de Reconocimiento y Atención a las Víctimas del Terrorismo en Castilla y León, o norma que la sustituya.
e) El concepto de víctima de violencia de género es el recogido en el artículo 2 de la Ley 13/2010, de 9 de diciembre, contra la Violencia de Género en Castilla y León, o norma que le sustituya. La acreditación de la situación de violencia de género se realizará conforme lo previsto en el artículo 7 de la Ley 13/2010, de 9 de diciembre.

2. La aplicación de las reducciones contempladas en este capítulo está sujeta a las siguientes reglas:

a) Las reducciones previstas en los artículos 16 y 17 son incompatibles, para una misma adquisición, entre sí y con la aplicación de las reducciones reguladas en la letra c) del apartado 2 del artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

b) Las limitaciones cuantitativas relativas a la base imponible u otros parámetros del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se referirán al último período impositivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del causante.

c) En los supuestos de aplicación de las reducciones contempladas en los artículos 16 y 17 el adquirente no podrá realizar actos de disposición y operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de la adquisición.

3. Cuando se produzca el incumplimiento de los requisitos para la aplicación de una reducción ya practicada, incluido el supuesto de la letra c) anterior, el beneficiario de la reducción deberá pagar la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En estos casos, el adquirente beneficiario de la reducción deberá presentar autoliquidación complementaria ante la oficina gestora competente y dentro del plazo de un mes desde la fecha en que se produzca el incumplimiento.

CAPÍTULO IV

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Artículo 23. *Cuota tributaria.*

En las modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y de Actos Jurídicos Documentados, salvo el gravamen sobre documentos mercantiles, la cuota tributaria del impuesto cuyo rendimiento corresponda a la Comunidad de Castilla y León se obtendrá aplicando sobre la base imponible los tipos regulados en este capítulo.

Artículo 24. *Tipos generales.*

1. En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas se aplicarán los siguientes tipos generales, salvo que corresponda la aplicación de un tipo incrementado o reducido conforme al artículo 25:

a) En la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía: el 8 por 100.

b) En la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto de los derechos reales de garantía: el 5 por 100.

c) En las concesiones administrativas y demás actos y negocios administrativos equiparados a ellas, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, excepto de los derechos reales de garantía: el tipo general del 7 por 100.

2. En las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas como documentos notariales a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados se aplicará el tipo general del 1,5 por 100, salvo que corresponda la aplicación de un tipo incrementado o reducido conforme al artículo 26.

Artículo 25. *Tipos incrementados y reducidos en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.*

1. En la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, cuya base imponible supere los 250.000 euros, se aplicará el tipo general a esta cantidad y un tipo incrementado del 10 por 100 a la parte de la base que exceda esta cantidad.

2. En las transmisiones de vehículos de turismo y vehículos todo terreno que superen los 15 caballos de potencia fiscal y de aquellos otros bienes muebles que tengan la consideración de objetos de arte y antigüedades según la definición que de los mismos se realiza en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se aplicará el tipo incrementado del 8 por 100.

3. En las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual se aplicará un tipo reducido del 4 por 100 en los siguientes supuestos:

a) Cuando el adquirente sea titular de una familia numerosa.

b) Cuando el adquirente, o cualquiera de los miembros de su unidad familiar, tengan la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65 por 100.

c) Cuando todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto.

d) En las transmisiones de viviendas protegidas según la normativa de la Comunidad o calificadas por cualquier otra normativa como vivienda de protección pública.

4. En las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual se aplicará un tipo reducido del 0,01 por 100, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto.

b) Que la vivienda que vaya a constituir la residencia habitual cumpla los requisitos establecidos en el apartado 1.c) del artículo 7 de este texto refundido.

5. En las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales se aplicará un tipo reducido del 4 % en los siguientes supuestos:

a) Que la empresa o el negocio profesional tengan su domicilio fiscal y social en el territorio de la Comunidad de Castilla y León.

b) Que la empresa o negocio profesional no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.º Ocho. Dos. a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

c) Que la empresa o negocio profesional se mantenga durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición.

d) Que la empresa o negocio profesional incremente su plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que se adquiera el inmueble respecto al año anterior, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral y mantenga esta plantilla al menos tres años.

6. En las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales se aplicará un tipo reducido del 2 % en los siguientes supuestos:

a) Que la empresa o el negocio profesional tengan su domicilio fiscal y social en alguno de los municipios o entidades locales menores previstos en el artículo 7, apartado 1, c), de este texto refundido.

b) Que la empresa o negocio profesional cumpla los requisitos establecidos en las letras b), c) y d) del apartado 5 anterior.

7. En las transmisiones patrimoniales onerosas a que se refieren los artículos 9, 10 y 11 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y siempre que resulten aplicables las reducciones que en los mismos se recogen, se aplicará sobre la base liquidable resultante un tipo reducido del 4 %, siempre que se mantenga la adquisición durante los cinco años siguientes a la fecha de escritura pública que documente la adquisición, salvo fallecimiento.

Artículo 26. *Tipos incrementado y reducidos en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.*

1. En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención

contenida en el artículo 20. Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplicará un tipo incrementado del 2 por 100.

2. En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual se aplicará un tipo reducido del 0,50 por 100 en los siguientes supuestos:

a) Cuando el adquirente sea titular de una familia numerosa.

b) Cuando el adquirente, o cualquiera de los miembros de su unidad familiar, tengan la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65 por 100.

c) En las transmisiones de viviendas protegidas según la normativa de la Comunidad de Castilla y León o calificadas por cualquier otra normativa como vivienda de protección pública, cuando no gocen de la exención prevista en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

d) Cuando todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto.

3. En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual se aplicará un tipo reducido del 0,01 por 100, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto.

b) Que la vivienda que vaya a constituir la residencia habitual cumpla los requisitos establecidos en el apartado 1. c) del artículo 7 de este texto refundido.

4. En los documentos notariales que formalicen la constitución de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una Sociedad de Garantía Recíproca que tenga su domicilio social en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León se aplicará un tipo reducido del 0,5 por 100.

5. En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales se aplicará un tipo reducido del 0,50 por 100 en los siguientes supuestos, salvo cuando sea de aplicación el apartado 1 de este artículo:

a) Que la empresa o el negocio profesional tengan su domicilio fiscal y social en el territorio de la Comunidad de Castilla y León.

b) Que la empresa o negocio profesional no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4. Ocho. Dos a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

c) Que la empresa o negocio profesional se mantenga durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición.

d) Que la empresa o negocio profesional incremente su plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que se adquiera el inmueble respecto al año anterior, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral y mantenga esta plantilla al menos tres años.

Artículo 27. *Bonificaciones de la cuota de las Comunidades de Regantes.*

Se establece una bonificación en la cuota del impuesto del 100 por 100 aplicable en aquellos actos y negocios jurídicos realizados por las comunidades de regantes de la Comunidad de Castilla y León relacionados con obras que hayan sido declaradas de interés general.

[. . .]

Artículo 28. *Aplicación de los tipos impositivos reducidos.*

1. A los efectos de la aplicación de los tipos impositivos reducidos regulados en este capítulo:

a) Los conceptos de vivienda habitual, primera vivienda, grado de discapacidad y familia numerosa y el concepto de base imponible total del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, son los contenidos en el artículo 10 de este texto refundido.

b) Los conceptos de unidad familiar y mínimo personal y familiar son los que define la normativa aplicable al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

c) Las limitaciones cuantitativas de la base imponible o de la renta del período impositivo se referirán a la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relativa al último período impositivo cuyo plazo reglamentario de declaración estuviera concluido a la fecha del devengo del impuesto.

2. La aplicación de los tipos impositivos reducidos contemplados en este capítulo está sujeta al cumplimiento simultáneo de las siguientes reglas:

a) La suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de todos los adquirentes o miembros de la unidad familiar que vayan a ocupar la vivienda, no podrá superar:

– 31.500 euros, con carácter general.

– Cuando el adquirente sea el titular de una familia numerosa, la cantidad anterior se elevará a 37.800 euros, más 6.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.

b) Cuando el adquirente sea titular de una familia numerosa o él o cualquiera de los miembros de su unidad familiar tengan la consideración legal de persona con discapacidad y sea titular de alguna vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición de la nueva.

c) Cuando el adquirente tenga menos de 36 años o se trate de transmisiones de viviendas protegidas, la vivienda adquirida sea la primera vivienda de cada uno de los adquirentes.

3. Cuando se produzca el incumplimiento de aquellos requisitos que hayan de cumplirse con posterioridad al devengo del impuesto, y, en particular, el relativo al mantenimiento de la vivienda habitual en los términos regulados en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En estos casos, el obligado tributario deberá presentar autoliquidación complementaria ante la oficina gestora competente y dentro del plazo de un mes desde la fecha en que se produzca el incumplimiento.

CAPÍTULO V

Tributos sobre el juego

[. . .]

CAPÍTULO VI

Tarifa autonómica del Impuesto sobre Hidrocarburos

(Derogado).

Arts 39 a 41.

(Sin contenido).

CAPÍTULO VII

Normas de aplicación de los tributos cedidos

Sección 1.ª Valoración de bienes

Artículo 42. *Tasación pericial contradictoria.*

1. En caso de disconformidad con el resultado obtenido en la comprobación de valores del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, los interesados podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria mediante solicitud presentada dentro del plazo de la primera reclamación que proceda contra la liquidación efectuada sobre la base de los valores comprobados administrativamente.

Si el interesado estimase que la notificación no contiene expresión suficiente de los datos o motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y pusiere de manifiesto la omisión a través de un recurso de reposición o de una reclamación económico-administrativa, reservándose el derecho a promover tasación pericial contradictoria, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se contará desde la fecha de firmeza en vía administrativa de la resolución del recurso o de la reclamación interpuesta.

En el supuesto de que la tasación pericial fuese promovida por los transmitentes, el escrito de solicitud deberá presentarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de los valores resultantes de la comprobación.

En caso de notificación conjunta de los valores y de las liquidaciones que los hayan tenido en cuenta, la presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla determinará la suspensión del ingreso de las liquidaciones practicadas y de los plazos de reclamación contra las mismas.

2. Cuando se practique la tasación pericial contradictoria en un expediente relativo al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el perito tercero exija que con anterioridad al desempeño de su cometido se haga provisión de fondos por el importe de sus honorarios, los depósitos que corresponden a la Administración y al interesado se realizarán en el plazo de diez días en la Caja General de Depósitos de la Comunidad.

Artículo 43. *Acuerdos de valoración previa vinculante.*

1. El contribuyente podrá solicitar a la administración tributaria que determine, con carácter previo y vinculante, la valoración de rentas, productos, bienes y gastos determinantes de la deuda tributaria, a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y en este artículo.

2. La solicitud de acuerdo de valoración previa vinculante deberá presentarse acompañada de una propuesta de valoración motivada, en la cual deberán describirse de manera detallada el bien y sus características. En el caso de bienes inmuebles, esta propuesta de valoración deberá estar firmada por un técnico con la titulación adecuada para realizar dicha valoración.

3. La administración tributaria podrá requerir al contribuyente que solicite los acuerdos de valoración previa los documentos y los datos que considere pertinentes a los efectos de la identificación y la valoración correcta de los bienes.

4. La administración tributaria deberá dictar el acuerdo de valoración en el plazo máximo de cuatro meses desde su solicitud.

5. El acuerdo de valoración tiene un plazo máximo de vigencia de doce meses desde la fecha en que se dicta.

6. En el supuesto de realización del hecho imponible con anterioridad a la finalización del plazo de cuatro meses mencionado en el apartado 4 de este artículo sin que la administración tributaria haya dictado el acuerdo de valoración, se considerará que se ha producido el desistimiento de la solicitud de valoración previa.

Artículo 44. *Información sobre valores.*

1. A efectos de determinar las bases imponibles de los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la consejería competente en materia de hacienda informará a los interesados sobre el valor a efectos fiscales de los bienes inmuebles radicados en el territorio de la Comunidad de Castilla y León, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y en este artículo.

2. La solicitud de información deberá formularse por escrito en el que deben describirse de manera detallada el bien y sus características así como la estimación de valor del mismo.

3. La información solicitada la suministrará la consejería competente en materia de hacienda dentro del plazo de un mes. Esta información tendrá efectos vinculantes durante un plazo de tres meses desde que se suministre, siempre que la solicitud se haya formulado con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración y se hayan proporcionado datos verdaderos y suficientes. En ningún caso, la administración tributaria quedará vinculada cuando el interesado declare un valor superior.

4. El interesado no podrá entablar recurso alguno contra la información suministrada, sin perjuicio de que pueda hacerlo contra el acto o actos administrativos que se dicten posteriormente en relación con dicha información.

5. La falta de contestación no implicará la aceptación del valor que, en su caso, se hubiera incluido en la solicitud del interesado.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, el órgano directivo central competente en materia de tributos podrá hacer públicos los valores mínimos a declarar a efectos fiscales para bienes inmuebles basados en los precios medios de mercado.

Sección 2.ª Obligaciones formales

Artículo 45. *Obligaciones formales del sujeto pasivo en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.*

En el supuesto de adquisiciones «mortis causa», los sujetos pasivos están obligados a presentar, junto con la autoliquidación, un certificado emitido por la entidad financiera correspondiente por cada cuenta bancaria de que fuera titular el causante, en el cual deben constar los movimientos efectuados en el período del año natural anterior al fallecimiento.

Artículo 46. *Obligaciones formales de las personas titulares de notarías.*

1. Para facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes y el acceso telemático de los documentos a los registros públicos, las personas titulares de notarías con destino en la Comunidad de Castilla y León remitirán, por vía telemática, al órgano directivo central competente en materia de tributos un documento informativo de los elementos básicos de las escrituras por ellas autorizadas, así como la copia electrónica de las mismas.

2. El justificante de la recepción por parte de la Administración de la copia electrónica de la escritura, junto con el ejemplar para el interesado de la autoliquidación en la que conste el pago del tributo o la no sujeción o exención, debidamente validada, serán requisitos suficientes para justificar el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción, a efectos de lo dispuesto en el artículo 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el artículo 99 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

En todo caso, el justificante de presentación o pago telemático servirá, a todos los efectos, de justificante de presentación y pago de la autoliquidación.

3. La consejería competente en materia de hacienda determinará, mediante Orden:

a) Respecto al documento informativo al que se refiere el apartado 1, los hechos imponibles respecto de los cuales debe remitirse, los procedimientos, plazos en los que debe

ser remitida esta información y estructura del documento, dentro de los límites establecidos en el apartado 4 del artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

b) Respecto al cumplimiento de las obligaciones de las personas titulares de notarías de proporcionar la información prevista en el artículo 32.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y en el artículo 52 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, cuya remisión podrá efectuarse en soporte directamente legible por el ordenador o mediante transmisión por vía telemática, las condiciones y diseño, circunstancias y plazos en que esta forma de presentación sea obligatoria.

Artículo 47. *Requisitos para la acreditación de la presentación y el pago de determinados tributos cedidos.*

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 61.3 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonómica y se modifican determinadas normas tributarias, así como a efectos de lo previsto en los artículos 254 y 256 de la Ley Hipotecaria, la acreditación del pago de las deudas tributarias y de la presentación de las declaraciones tributarias y de los documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuyos rendimientos estén atribuidos a la Comunidad de Castilla y León, se ajustará a los siguientes requisitos:

1.º El pago de las deudas tributarias se considerará válido y tendrá efectos liberatorios únicamente en los supuestos en que dichos pagos se hayan efectuado en cuentas de titularidad de la Comunidad de Castilla y León, a favor de esta y utilizando a tal efecto los modelos de declaración aprobados por la consejería competente en materia de hacienda.

2.º Los pagos que se realicen en órganos de recaudación incompetentes, es decir, aquellos ajenos a la Comunidad de Castilla y León sin convenio al respecto con ésta, o a personas no autorizadas para ello, no liberarán en ningún caso al deudor de su obligación de pago, ni a las autoridades y funcionarios de las responsabilidades que se deriven de la admisión de documentos presentados a fin distinto de su liquidación sin la acreditación del pago de la deuda tributaria o la presentación de la declaración tributaria en oficinas de la Comunidad de Castilla y León.

3.º La presentación y/o el pago del impuesto solo se entenderán acreditados cuando el documento presentado lleve incorporada la nota justificativa de la presentación junto con el correspondiente ejemplar de la autoliquidación y ambos debidamente sellados por los órganos tributarios de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, y conste en ellos el pago del tributo o la declaración de no sujeción o del beneficio fiscal aplicable.

4.º En el supuesto de declaraciones tributarias cuyo pago y/o presentación se haya efectuado por los medios telemáticos habilitados por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, la acreditación de la presentación y pago se ajustará a la normativa dictada al efecto por la consejería competente en materia de hacienda, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 46 de este texto refundido.

Artículo 48. *Suministro de información por los registradores de la propiedad y mercantiles.*

1. Los registradores de la propiedad y mercantiles con destino en el territorio de la Comunidad de Castilla y León en cuyo registro se hayan presentado a inscripción documentos que contengan actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, cuando el pago de dicho tributo o la presentación de la declaración tributaria se haya realizado en otra Comunidad Autónoma y existan dudas sobre la residencia habitual del causante y se haya realizado la calificación y la inscripción u operación solicitada, remitirán al órgano directivo central competente en materia de tributos, dentro de los veinte días siguientes a la finalización de cada trimestre natural y referida al mismo, una copia del documento y de la carta de pago de la declaración tributaria.

2. Asimismo estarán obligados, respecto de los tributos cuya competencia corresponda a la Comunidad de Castilla y León, a archivar y conservar el original de los justificantes de pago y/o presentación que acompañen a los documentos objeto de inscripción, cualquiera que sea la forma o formato en el que hayan sido presentados.

Artículo 49. *Suministro de información por las entidades que realicen subastas de bienes muebles.*

Las entidades que realicen subastas de bienes muebles en Castilla y León, deberán remitir al órgano directivo central competente en materia de tributos, en los veinte días siguientes a la finalización de cada semestre natural, una declaración comprensiva de la relación de las transmisiones de bienes en las que haya intervenido y que hayan sido realizadas en el semestre anterior. Esta relación deberá comprender los datos de identificación del transmitente y del adquirente, la fecha de la transmisión, una descripción del bien subastado y el precio final de adjudicación.

TÍTULO II

Impuestos propios de la Comunidad de Castilla y León

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la afección medioambiental causada por determinados aprovechamientos del agua embalsada, por los parques eólicos, por las centrales nucleares y por las instalaciones de transporte de energía eléctrica de alta tensión

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso subrayado por Sentencia del TC 84/2020, de 15 de julio. Ref. BOE-A-2020-9772

[. . .]

CAPÍTULO II

Impuesto sobre la eliminación de residuos en vertederos (Derogado).

Artículo 57. *Naturaleza y afectación.*

(Derogado).

Artículo 58. *Ámbito de aplicación.*

(Derogado).

Artículo 59. *Definiciones.*

(Derogado).

Artículo 60. *Hecho imponible y supuestos de no sujeción.*

(Derogado).

Artículo 61. *Sujeto pasivo y sustituto del contribuyente.*

(Derogado).

Artículo 62. *Exenciones.*

(Derogado).

Artículo 63. *Base imponible.*

(Derogado).

Artículo 64. *Tipo impositivo y cuota tributaria.*

(Derogado).

Artículo 65. *Devengo.*

(Derogado).

Artículo 66. *Repercusión del impuesto y obligación de declarar.*

(Derogado).

Artículo 67. *Liquidación provisional.*

(Derogado).

Artículo 68. *Otras normas.*

(Derogado).

CAPÍTULO III

Normas comunes a los impuestos propios

Artículo 69. *Órganos competentes.*

La titularidad de la competencia para la gestión, liquidación, inspección y recaudación de los impuestos propios de la Comunidad corresponde a la consejería que tenga atribuidas las competencias en materia de hacienda.

Artículo 70. *Normas de recaudación.*

En materia de aplazamientos, fraccionamientos, adopción de medidas cautelares, prescripción e infracciones tributarias se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria y en su normativa de desarrollo, salvo lo previsto con carácter específico en la normativa de la Comunidad.

Artículo 71. *Revisión en vía administrativa.*

La revisión de los actos y actuaciones de aplicación de los impuestos propios se regirá por lo dispuesto en la Sección Tercera del Capítulo I del Título III de la Ley 2/2006, de 3 mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León, o norma que la sustituya.

Disposición adicional única. *Abono de las deducciones no aplicadas en plazo.*

(Derogada).

[. . .]

Disposición final primera. *Habilitación a las leyes de presupuestos.*

Las leyes anuales de presupuestos generales de la Comunidad de Castilla y León podrán modificar las tarifas, tipos impositivos y los importes de las cuotas mínimas y máximas de los impuestos propios de la Comunidad.

Disposición final segunda. *Habilitaciones a la Junta de Castilla y León.*

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para desarrollar reglamentariamente las disposiciones legales en materia de impuestos propios y cedidos por el Estado, dentro de los límites de las competencias atribuidas por la normativa estatal.

Disposición final tercera. *Habilitaciones al titular de la consejería competente en materia de hacienda.*

Se autoriza al titular de la consejería competente en materia de hacienda para que, mediante orden, regule las siguientes cuestiones:

1. La aprobación de los modelos de declaración y autoliquidación de los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como las normas precisas para la gestión y liquidación.
2. La autorización para la presentación telemática de las declaraciones o autoliquidaciones de aquellos tributos cedidos o modalidades de los mismos que resulten susceptibles de tal forma de presentación, así como para la determinación de los supuestos y condiciones en que los obligados tributarios están obligados a presentar por medios telemáticos sus declaraciones, autoliquidaciones y cualquier documento con transcendencia tributaria y las características de los justificantes de presentación y pago.
3. Los supuestos, características y condiciones que permitan la presentación telemática de las escrituras públicas así como para regular las características de los justificantes de recepción por la administración de las copias electrónicas de las escrituras publicas.
4. La determinación de la remuneración máxima a percibir por los peritos terceros que intervengan en procedimientos de tasación pericial contradictoria.
5. Las normas de procedimiento necesarias para el suministro de información del valor de los bienes a que se refieren los artículos 43 y 44 de este texto refundido.
6. Las características, formato, condiciones y demás extremos a que debe ajustarse la información que deben remitir los registradores de la propiedad y mercantiles de acuerdo con el artículo 48 de este texto refundido, así como las características de los soportes informáticos que recojan esta información o de la transmisión por vía telemática.
7. Las características, formato, condiciones y demás extremos a que debe ajustarse la información que deben remitir las entidades que realicen subastas de bienes muebles en Castilla y León de acuerdo con el artículo 49 de este texto refundido, así como las características de los soportes informáticos que recojan esta información o de la transmisión por vía telemática.
8. El procedimiento de solicitud por los interesados y de abono de las cantidades debidas a que se refiere la disposición transitoria de este texto refundido.
9. Las cuestiones relativas a la gestión de los impuestos propios y en particular:

a) La aprobación de los modelos de autoliquidación, así como las normas precisas para la gestión y liquidación del impuesto.
b) La determinación de los supuestos y condiciones en que los obligados tributarios deberán presentar por medios telemáticos sus autoliquidaciones y cualquier otro documento con trascendencia en la gestión del impuesto.

Disposición final cuarta. *Habilitaciones al titular de la consejería competente en materia de medio ambiente.*

(Derogado).

Disposición final quinta. *Habilitaciones conjuntas a los titulares de las consejerías competentes en materia de hacienda y en materia de medio ambiente.*

Se habilita conjuntamente a las consejerías competentes en materia de hacienda y de medio ambiente para que, mediante orden conjunta:

a) Regulen la organización y funcionamiento del Censo de instalaciones y contribuyentes del Impuesto sobre la afección medioambiental causada por determinados

aprovechamientos del agua embalsada, por los parques eólicos y por las instalaciones de transporte de energía eléctrica de alta tensión.

b) **(Derogada).**

Disposición final sexta. *Sistema de confirmación de datos.*

La consejería competente en materia de hacienda habilitará un sistema de confirmación permanente e inmediata que posibilite a las oficinas y registros públicos, juzgados y tribunales verificar la concordancia del justificante de presentación o pago temático con los datos que constan en la administración tributaria.

Disposición final séptima. *Relación de municipios y entidades locales menores.*

La consejería competente en materia de hacienda dará publicidad y mantendrá actualizada la relación de municipios y entidades locales menores a que se refiere el artículo 7, apartado 1.c), de este texto refundido. Para determinar el número de habitantes se tomará el establecido en el padrón de habitantes en vigor a 1 de enero de cada año publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Información relacionada

- Téngase en cuenta que la regularización de la situación tributaria de los sujetos de la tasa fiscal sobre el juego se realizará de acuerdo con las instrucciones de gestión de estos impuestos que se dicten mediante orden de la consejería competente en materia de hacienda, según establece la disposición transitoria primera.2 de la Ley 2/2017, de 4 de julio. Ref. BOE-A-2017-9778

§ 16

Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras. [Inclusión parcial]

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 123, de 1 de julio de 1998
«BOE» núm. 197, de 18 de agosto de 1998
Última modificación: 8 de abril de 2019
Referencia: BOE-A-1998-20056

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 14.3 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la Constitución Española se contienen distintos mandatos dirigidos a los Poderes Públicos que, unas veces de forma genérica, otras de forma explícita y singularizada, establecen como objetivo prioritario de su actividad el de mejorar la calidad de vida de la población, especialmente de las personas con algún tipo de discapacidad o de limitación, como una manifestación del principio de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de las obligaciones. Así, en su artículo 49 se dispone la necesidad de realizar una política de integración de las personas con discapacidad física, sensorial y psíquica, lo cual no sólo exige la adopción de medidas de prevención, tratamiento y rehabilitación sino que también pasa inexcusablemente por asegurar el disfrute de los derechos individuales y colectivos precisos para el desenvolvimiento autónomo de las personas en los distintos medios, vivienda, servicios públicos, entorno urbano y en todos en los que desarrollan sus actividades laborales, sociales, culturales, deportivas, y en general la actividad humana en sus múltiples vertientes.

Se trata en definitiva de positivizar el derecho de todos a disfrutar de un entorno accesible, con igualdad de condiciones y sin impedimentos discriminatorios, lo que implica no sólo la adaptación del mobiliario urbano y de la edificación, sino, además, modificaciones técnicas en el transporte en la comunicación y en la propia configuración de todo el entorno urbano.

Es notorio que la efectividad de una política tendente a garantizar la accesibilidad plena y la supresión de las múltiples barreras existentes al presente requiere la movilización y asignación de recursos ingentes que es la propia sociedad la que debe aportar tanto por vía de los impuestos como a través de las necesarias inversiones de empresas y particulares lo cual comporta no sólo una progresividad en cuanto a los plazos de aplicación sino también, y lo que es más importante, la creación y desarrollo de una cultura profundamente arraigada en el tejido social que posibilite que la realidad social y la jurídica sean coincidentes.

A tal respecto debe tenerse en cuenta que no es un sector concreto y delimitado de la población el destinatario y posible beneficiario de los derechos y las medidas de fomento

previstas en el texto de la Ley sino que, según la definición que se da en la misma, la situación de discapacidad o de movilidad reducida es una situación que en mayor o menor medida, antes o después, es susceptible de afectar a la práctica totalidad de la población. A título de simple ejemplo conviene no olvidar la proporción de personas mayores existentes en Castilla y León, a las cuales esta Ley está también indudablemente dirigida.

Por otra parte, y sin perjuicio de las definiciones, previsiones, mandatos o normas de aplicación en el tiempo contenidas en esta Ley, es objetivo fundamental de ella la formulación del principio de accesibilidad para todos como un derecho de progresiva ampliación que debe primar en cuantos conflictos de intereses se susciten en lo sucesivo, debiendo entenderse tal principio, además, en el sentido de que un entorno cívico y residencial accesible para todos hace referencia a un valor sustancial de las sociedades democráticas avanzadas, el de la pluralidad, en su acepción más amplia de diversidad no sólo en lo ideológico, cultural, religioso y étnico, sino también en lo relativo a los distintos grados de aptitud de los ciudadanos para relacionarse con el entorno.

Todos estos motivos conducen a la formulación de la presente Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, que viene a dar cumplimiento al artículo 9.2 de la Constitución; a la Ley 13/1982, de 7 de abril, sobre Integración Social de los Minusválidos,y a la Ley 18/1988, de 28 de diciembre, de Acción Social y Servicios Sociales de Castilla y León. A su vez, esta Ley responde al legítimo ejercicio de las propias competencias que con carácter de exclusivas, de acuerdo con la Constitución, le confiere el Estatuto de Autonomía en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, en su artículo 26.1.2; en materia de transportes, en el artículo 26.1, y en materia de acción social, en el artículo 26.1.18. Todo ello constituye a los diversos titulares de competencias en tales materias en directos responsables de que sus previsiones encuentren adecuado desarrollo.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente Ley es garantizar la accesibilidad y el uso de bienes y servicios de la Comunidad a todas las personas, y en particular, a las que tengan algún tipo de discapacidad, ya sea física, psíquica o sensorial, de carácter permanente o temporal.

Por todo ello, el fomentar y proteger la accesibilidad es el objetivo prioritario para hacer posible el normal desenvolvimiento de las personas y su integración real en la sociedad.

Las Administraciones Públicas de Castilla y León, así como los organismos públicos y privados afectados por esta Ley, serán los responsables de la consecución del objetivo propuesto.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente Ley será de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, en todas aquellas actuaciones que se realicen en ella por cualquier persona, física o jurídica, de carácter público o privado referentes a:

a) El planeamiento y la ejecución en materia de urbanismo y edificación, tanto de nueva construcción, ampliación o reforma, gran reparación, adaptación, rehabilitación o mejora.

b) La construcción de nueva planta, redistribución de espacios o cambio de uso de edificios, establecimientos e instalaciones que se destinen a fines que impliquen concurrencia de público, entre los que se encuentran los siguientes:

Centros y servicios sanitarios y asistenciales.
Centros de enseñanza, educativos y culturales.
Edificios de servicios de la Administración Pública.
Establecimientos y servicios comerciales y bancarios.
Centros dedicados al culto y actividades religiosas.
Establecimientos turísticos y hoteleros.

Estaciones y terminales de transportes colectivos de pasajeros y los garajes y aparcamientos.

Centros laborales.

Edificios de vivienda colectiva.

Teatros, salas de cine y espectáculos.

Instalaciones deportivas.

Gasolineras.

Todos aquellos de naturaleza análoga a los anteriores, cualquiera que sea su titularidad.

Los niveles de exigibilidad de las previsiones de esta Ley a los centros y establecimientos señalados, así como a cualesquiera otros de naturaleza análoga se determinarán por vía reglamentaria o en su caso, por ordenanzas municipales.

c) Los proyectos de ejecución de las obras que impliquen redistribución de espacios de las edificaciones existentes, en los términos reglamentariamente exigidos.

d) Los medios de transporte público y sus instalaciones complementarias.

e) Los medios, sistemas y técnicas de comunicación.

2. Las Administraciones Públicas de Castilla y León, en sus respectivos ámbitos de competencia, así como los organismos públicos y privados afectados por esta Ley, serán los responsables de la consecución de sus objetivos.

Artículo 3. *Conceptos.*

A los efectos de esta Ley, se ha de entender por:

a) Personas con deficiencia: Son aquellas que sufren la pérdida de una estructura o función psicológica, fisiológica o anatómica.

b) Personas con discapacidad: Son aquellas que sufren una restricción o ausencia debido a una deficiencia de la capacidad de realizar una actividad en la forma o dentro del margen que se considera normal para el ser humano.

c) Personas con minusvalía: Produce la desventaja social de un individuo, como consecuencia de una deficiencia o de una discapacidad, que limita o impide el cumplimiento de un rol que es normal en su caso en función de su edad, sexo y factores sociales y culturales que pudiesen ocurrir.

d) Personas con movilidad reducida: Aquellas que temporal o permanentemente tienen limitada la posibilidad de desplazarse.

e) Perro guía: Tendrán la consideración de perros guía los que han sido adiestrados en escuelas especializadas con reconocimiento oficial para acompañamiento, conducción y ayuda a personas con visión disminuida.

f) Accesibilidad: Conjunto de condiciones que hace posible el ejercicio de los derechos y deberes, de modo autónomo por cualquier persona, con independencia de que tenga limitadas determinadas capacidades.

Atendiendo a sus niveles de accesibilidad los espacios, instalaciones, edificaciones o servicios se calificarán como los adaptados, los practicables y los convertibles.

Un espacio, instalación o servicio se considera adaptado si se ajusta a los requerimientos funcionales y dimensiones que garanticen su utilización autónoma y con comodidad por las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.

Tales requerimientos funcionales y dimensionales serán los establecidos en las normas de desarrollo de esta Ley.

Un espacio, instalación o servicio se considera practicable cuando, sin ajustarse a todos los requerimientos que lo consideren como adaptado, no impide su utilización de forma autónoma a las personas con limitación o movilidad o comunicación reducida.

Un espacio, instalación o servicio se considera convertible cuando, mediante modificaciones de escasa entidad y bajo coste, que no afecten a su configuración esencial, puede transformarse en adaptado o, como mínimo, en practicable.

g) Barrera: Cualquier obstáculo que impida o limite la autonomía personal, pudiendo ser éstas:

Arquitectónicas: Las existentes en la edificación.

Urbanísticas: Las existentes en las vías públicas así como en los espacios libres de uso público y todos los privados de uso colectivo.

De transporte: Las que se originan en los medios de transporte e instalaciones complementarias.

De comunicación: Las que dificulten o imposibiliten la recepción de mensajes a través de los medios, sistemas y técnicas de comunicación.

h) Ayuda técnica: Cualquier medio que actuando como intermediario entre la persona con movilidad reducida o cualquier otra limitación y el entorno, posibilite la eliminación o minoración de cuanto dificulte su autonomía personal y, por tanto, el acceso al nivel general de calidad de vida.

i) Lengua de signos: Lenguaje visual y gestual, basado en el uso de las manos, los ojos, la cara, la boca y el cuerpo.

j) Intérprete de la lengua de signos. Persona oyente que conoce correctamente la lengua de signos, cuya acreditación se desarrollará reglamentariamente.

TÍTULO II

Accesibilidad y supresión de barreras

CAPÍTULO I

Barreras arquitectónicas

Sección 1.ª Edificaciones de uso público

Artículo 4. *Principios generales.*

1. Los espacios y dependencias de uso público, tanto exteriores como interiores, de los edificios, establecimientos e instalaciones contemplados en el artículo 2 habrán de ser accesibles y utilizables en condiciones de seguridad cómodamente por personas con discapacidad y especialmente por aquellas con movilidad reducida y dificultades sensoriales, debiendo ajustarse a lo dispuesto en el presente capítulo sin perjuicio de otras exigencias establecidas en las normas de pertinente aplicación.

2. La Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León elaborará a partir de la aprobación de esta Ley un plan de actuación para la gradual adaptación de estos edificios, establecimientos e instalaciones ya existentes y no accesibles actualmente.

Artículo 5. *Aparcamientos.*

1. En los edificios, establecimientos o instalaciones que dispongan de aparcamiento se reservarán permanentemente plazas para vehículos que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida.

2. El número de plazas reservadas será uno por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10 se reservará, como mínimo, una y se encontrarán debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

3. En los aparcamientos subterráneos existirá al menos un ascensor adaptado hasta el nivel de la vía pública, pudiendo ser sustituido o complementado por una rampa accesible específica para peatones.

Artículo 6. *Acceso al interior.*

Existirá, al menos, un acceso al interior de la edificación debidamente señalizado, que deberá estar desprovisto de barreras y obstáculos que impidan o dificulten la accesibilidad.

Artículo 7. *Comunicación horizontal.*

Los Reglamentos de desarrollo de esta Ley, así como las correspondientes Ordenanzas Municipales, fijarán las condiciones, requisitos y otras magnitudes a reunir por los espacios de comunicación horizontal en las áreas de uso público, de modo tal que aseguren una

óptima accesibilidad en rampas, vestíbulos, pasillos, huecos de paso, puertas, salidas de emergencia y elementos análogos.

Los accesos en los que existan torniquetes, barreras u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el tránsito, dispondrán de pasos alternativos, debidamente señalizados, que permitan superarlos a las personas con limitaciones o movilidad reducida.

Artículo 8. *Comunicación vertical.*

Las normas dictadas al amparo de esta Ley, contendrán la descripción y requisitos a reunir por los elementos constructivos o mecánicos, tales como escaleras, escaleras mecánicas, pasillos rodantes, ascensores y otros de similar naturaleza y finalidad, que permitan la comunicación y acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos o instalaciones.

Artículo 9. *Aseos, vestuarios, duchas y otras instalaciones.*

1. Los edificios, establecimientos e instalaciones que estén obligados por las disposiciones vigentes a contar con aseos, vestuarios o duchas de uso público, deberán disponer cuando menos de uno accesible de cada clase de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Las normas de desarrollo de esta Ley fijarán, dentro de cada clase de establecimientos, las superficies, capacidades o aforos, a partir de los cuales les sea exigible esta norma, y, en su caso, les corresponda disponer de más de uno de cada clase.

b) En tales normas deberán determinarse los requisitos, calidades y magnitudes mínimas a reunir por tales espacios, sus instalaciones y elementos constructivos, sus accesorios, su disposición y cuantos otros elementos, fijos o móviles, sean precisos para garantizar su accesibilidad, comodidad y fácil accionamiento.

2. Asimismo se fijarán los requisitos y prescripciones técnicas a reunir por los edificios de uso público que dispongan de instalaciones tales como teléfonos públicos, mostradores, ventanillas y otros análogos. Igualmente se asegurará una reserva de espacios aptos para ser utilizados por usuarios de sillas de ruedas en locales de espectáculos, aulas, salas de reunión y otros ámbitos de similares características.

En estos locales, que serán debidamente señalizados, se reservarán a su vez espacios destinados a personas con limitaciones visuales y auditivas.

Artículo 10. *Conferencias y espectáculos.*

1. Las salas de proyecciones, teatros, palacios de congresos, aulas, salas de conferencias y, en general, los locales de espectáculos, salones de actos y otros de naturaleza análoga, contarán con un acceso debidamente señalizado y con espacios reservados para personas en sillas de ruedas.

2. En los locales descritos en el punto anterior se reservarán a su vez, debidamente señalizados, espacios destinados a personas con limitaciones visuales y auditivas.

3. Las normas de desarrollo de esta Ley fijarán los requisitos y prescripciones técnicas a reunir por las instalaciones de los edificios de uso público, así como el número de las mismas según su aforo, cualidades, elementos constructivos, elementos acústicos y sonoros, accesorios, disposición y cuantos otros elementos, fijos o móviles sean precisos para garantizar su accesibilidad, comodidad y fácil acondicionamiento a las personas con sillas de ruedas, con discapacidad sensorial o cualquier otra discapacidad.

Sección 2.ª Edificaciones de uso privado

Artículo 11. *Acceso desde el exterior.*

El acceso desde el exterior, y en su caso, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras y mecanismos eléctricos de las instalaciones de uso comunitario de las viviendas estarán sometidos a las mismas condiciones que las previstas para los edificios de uso público contenidas en la presente Ley y sus respectivos reglamentos.

Artículo 12. *Viviendas para personas con discapacidad.*

1. En las promociones de viviendas de protección oficial, los promotores deberán reservar la proporción mínima que preceptivamente se establece en la legislación correspondiente.

2. Los proyectos de viviendas de promoción privada que reserven al menos un 3 por 100 del total de las viviendas como adaptadas a las necesidades de las personas con discapacidad, tendrán preferencia en la obtención de subvenciones, ayudas económicas, créditos o avales, concedidos por las Administraciones de la Comunidad de Castilla y León, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

3. Las características técnicas para las viviendas reservadas a personas con discapacidad se desarrollarán reglamentariamente.

CAPÍTULO II

Barreras urbanísticas

Artículo 13. *Principios generales.*

Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad, a todas las personas a las vías y espacios públicos y privados de uso comunitario, cuyas características básicas, se desarrollarán reglamentariamente, y en particular las relativas los siguientes elementos:

a) Los elementos de urbanización: Se considera elemento de urbanización cualquier componente de las obras de urbanización referente a pavimentación, saneamiento, abastecimiento y distribución de agua, alumbrado público, electricidad y gas, jardinería, drenaje y todos aquellos que materializan las indicaciones del planeamiento urbanístico.

b) El mobiliario urbano: Se considera mobiliario urbano los elementos o conjunto de elementos, objetos y construcciones existentes en las vías y en los espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación, tales como barandillas, pasamanos y otros elementos de protección y apoyo; semáforos, postes de señalización, mástiles o similares; bancos, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, toldos, marquesinas, quioscos y cualesquiera otros de naturaleza análoga.

Artículo 14. *Itinerarios peatonales.*

Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos.

Los itinerarios deberán ser accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrán en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo.

Reglamentariamente se fijarán las características, así como las condiciones del diseño y trazado relativas a:

1. El ancho libre mínimo de las aceras, sus pendientes transversales, la altura máxima de los bordillos de separación de las zonas de tránsito peatonal y de vehículos, la disposición de los elementos de protección que puedan afectar a los recorridos peatonales.

2. Los pavimentos, registros, rejas, rejillas, árboles, alcorques y otros elementos situados en estos itinerarios.

3. Vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos análogos.

4. Parques, jardines y otros espacios libres públicos.

Artículo 15. *Aparcamientos reservados para vehículos con personas de movilidad reducida.*

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10 se reservará como mínimo una. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

El Ayuntamiento correspondiente vigilará para que estos aparcamientos se encuentren libres de cualquier obstáculo que impida o dificulte el estacionamiento.

2. Los Ayuntamientos de la Comunidad fomentarán la reserva de plazas de aparcamiento junto a sus centros de trabajo, así como en las cercanías a centros públicos o privados de uso público.

3. Reglamentariamente se fijarán las dimensiones y requisitos mínimos de las mencionadas plazas de estacionamiento.

Artículo 16. *Tarjeta para el estacionamiento.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, la Administración de la Comunidad Autónoma establecerá las condiciones, circunstancias y requisitos para la obtención de una tarjeta que permita a las personas discapacitadas con movilidad reducida estacionar en los aparcamientos reservados.

Los Ayuntamientos serán los encargados de suministrar esta tarjeta que tendrá validez en todo el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma.

2. Asimismo editará una señal distintiva para los vehículos.

Artículo 17. *Elementos verticales y mobiliario urbano.*

1. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación, anuncios o cualesquiera otros elementos verticales tanto de señalización como de otras finalidades que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad y seguridad por toda la población.

No se instalarán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. Dichos elementos deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo para los invidentes y para los usuarios de sillas de ruedas.

2. Igualmente los elementos de mobiliario urbano tales como teléfonos, papeleras, contenedores, quioscos y otras instalaciones se dispondrán de forma que no entorpezcan el tránsito peatonal.

3. Reglamentariamente se determinarán las condiciones que deben reunir dichos elementos.

Artículo 18. *Protección y señalización de obras en vías públicas.*

1. Todo tipo de obra o elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjas, andamios u otros análogos, deberá quedar señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa para horarios de insuficiente iluminación y de señales acústicas intermitentes con umbrales que no perturben al resto de la comunidad de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas con movilidad reducida o discapacidad visual.

2. Los itinerarios peatonales cortados por obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con alguna discapacidad en el movimiento.

3. Con carácter general la información se dará de forma escrita, sonora o táctil, de acuerdo con lo que establece la presente Ley y las disposiciones que la desarrollen.

CAPÍTULO III

Barreras en el transporte

[. . .]

CAPÍTULO IV

Barreras en la comunicación sensorial

[. . .]

TÍTULO III

Medidas de fomento y de control

Artículo 30. *Fondo para la supresión de barreras.*

1. Se crea el Fondo para la Supresión de Barreras, que estará dotado de los recursos a que se refieren los apartados siguientes.

2. Los Presupuestos Generales de la Comunidad consignarán partidas presupuestarias finalistas en cada ejercicio para financiar la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación sensorial, así como para la dotación de ayudas técnicas.

3. Anualmente se destinará un porcentaje de esta partida presupuestaria para subvencionar programas específicos de los Ayuntamientos para la supresión de barreras en el espacio urbano, los edificios de uso público y el transporte en su territorio municipal.

Estos programas específicos de actuación contendrán, como mínimo, un inventario de los edificios, locales y medios de transporte que deban ser objeto de adaptación, el orden de prioridades en que se ejecutarán y los plazos de ejecución del proyecto.

Tendrán prioridad para la citada financiación los entes locales que, mediante convenio, se comprometan a asignar una partida presupuestaria a la eliminación de las barreras a que se refiere esta Ley.

4. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma deberán establecer en sus presupuestos anuales las partidas presupuestarias precisas para el cumplimiento de las obligaciones contempladas en la presente Ley, con arreglo a su respectivo ámbito de competencia.

5. Igualmente se establecerán líneas de ayudas o subvenciones o fórmulas de concierto para la financiación de actuaciones de entidades sin ánimo de lucro o de particulares.

Artículo 31. *Símbolo internacional.*

El símbolo internacional indicador de la no existencia de barreras será de instalación obligatoria en edificios y transportes públicos donde aquellas no existan y acompañarán a todo tipo de informaciones y señalización destinadas a las personas con discapacidad.

Artículo 32. *Promoción de la investigación y campañas educativas.*

1. La actuación de las Administraciones Públicas en la Comunidad fomentará y promoverá el desarrollo de campañas informativas y educativas dirigidas a la población en general con la finalidad de obtener su colaboración en la implantación de las medidas que favorezcan la accesibilidad y supresión de barreras.

2. Se fomentará, en la medida que las disponibilidades económicas lo permitan, el desarrollo de la investigación y de tecnologías aplicables a las distintas ayudas técnicas.

Artículo 33. *Servicio específico de asesoramiento y orientación.*

La Administración Autonómica de Castilla y León prestará un servicio específico de asesoramiento y orientación destinado a facilitar a las entidades públicas y privadas la ejecución de las medidas establecidas en esta Ley.

Artículo 34. *Medidas de control.*

1. Las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, velarán y harán cumplir lo dispuesto en la presente Ley y las normas de su desarrollo, en lo concerniente a la concesión de licencias urbanísticas.

2. Los colegios profesionales que tengan atribuida competencia en el visado de los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las licencias, comprobarán que se justifique el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y en general el sometimiento a las previsiones contenidas en esta Ley y sus Reglamentos.

3. Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la presente Ley.

TÍTULO IV

Órgano colegiado de carácter asesor

Artículo 35. *Órgano colegiado de carácter asesor en materia de accesibilidad y supresión de barreras.*

1. En la Administración de la Comunidad de Castilla y León existirá un órgano colegiado de carácter asesor en materia de accesibilidad y supresión de barreras, adscrito a la consejería competente en esta materia.

2. Su composición, organización y funcionamiento se regularán reglamentariamente.

3. Ejercerá las funciones y competencias que se le atribuyan legal o reglamentariamente, así como las que se le encomienden o deleguen.

Artículo 36. *Organización y composición.*

(Derogado).

Artículo 37. *Funciones.*

(Derogado).

TÍTULO V

Del régimen sancionador

Artículo 38. *Infracciones.*

1. Las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras constituyen infracciones administrativas y serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en este título, independientemente de cualesquiera otras responsabilidades en que sus autores pudieran incurrir.

2. Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

3. En el desarrollo reglamentario de esta Ley podrán realizarse especificaciones o graduaciones al cuadro de infracciones o sanciones previstas en este título de modo que, sin constituir otras nuevas ni alterar sus límites o naturaleza, contribuyan a la más correcta identificación de las conductas infractoras o a la mejor determinación de las sanciones que correspondan.

Artículo 39. *Infracciones muy graves.*

Constituyen infracciones muy graves:

1. El incumplimiento de las normas de accesibilidad referidas a:

a) Urbanización de nueva construcción que imposibilite la libre circulación de las personas con discapacidad.

b) Los edificios de titularidad pública o privada de nueva construcción destinados a servicios públicos o a un uso que implique la concurrencia de público, siempre que dicho incumplimiento imposibilite la libre circulación de las personas con discapacidad.

c) Los edificios de nueva construcción destinados a vivienda.

d) Los medios de transporte público de viajeros de nueva adquisición.

2. El incumplimiento de la reserva de viviendas establecido en el artículo 12 de la presente Ley.

3. La no subsanación de las infracciones graves, en la forma que se determine reglamentariamente.

Artículo 40. *Infracciones graves.*

Constituyen infracciones graves:

1. El incumplimiento de las normas de accesibilidad referidas a:

a) Urbanización de nueva construcción, que dificulte gravemente la libre circulación de las personas con discapacidad.

b) Mobiliario urbano cuya disposición imposibilite su uso o dificulte gravemente la libre circulación de las personas.

c) Los sistemas de comunicación de uso público que imposibiliten su utilización.

A los efectos previstos en este precepto se considera grave la dificultad cuando, no impidiendo la libre circulación de estas personas, sin embargo, no puedan vencerlas por sí mismas, requiriendo la ayuda de un tercero.

2. El uso inapropiado de la tarjeta que permite a las personas discapacitadas con movilidad reducida estacionar su vehículo en los aparcamientos a ellos reservados.

3. El incumplimiento de lo establecido en la disposición transitoria de la presente Ley.

4. La no subsanación de las infracciones leves, en la forma que se determine reglamentariamente.

Artículo 41. *Infracciones leves.*

Son infracciones leves las acciones u omisiones que, contraviniendo las normas contempladas en la presente Ley, no procede su calificación como graves o muy graves.

Artículo 42. *Sanciones.*

1. Las sanciones a imponer, en función de la calificación de las infracciones serán las siguientes:

a) Por faltas muy graves, multa desde 10.000.001 hasta 50.000.000 de pesetas.

b) Por faltas graves, multa de 500.001 hasta 10.000.000 de pesetas.

c) Por faltas leves, multa de 50.001 hasta 500.000 pesetas.

2. La imposición de sanción pecuniaria y su correspondiente pago no eximirá a los responsables de la infracción de su deber de dar cumplimiento al mandato o prohibición establecidos en la norma infringida así como a indemnizar por los daños y perjuicios eventualmente causados.

3. Si la acción u omisión constitutiva de infracción deparara a sus responsables un beneficio o menor coste sobre los eventualmente obtenidos con observancia de la norma infringida, el importe de la sanción pecuniaria no será nunca inferior al del beneficio o menor coste obtenidos, sin que en tal supuesto sean de aplicación los límites fijados en el apartado 1 de este artículo.

4. En ningún caso el importe de las sanciones pecuniarias a imponer será inferior a 50.000 pesetas.

Artículo 43. *Criterios de graduación.*

1. Para determinar y graduar el importe de las multas se tendrán en cuenta criterios tales como la propia gravedad de la infracción, la existencia de riesgos para los usuarios, el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores, los perjuicios causados directa o indirectamente, el grado de generalización de la conducta infractora, la cualificación técnica de los infractores, así como la reincidencia en la infracción.

2. A los efectos de esta Ley se entiende por reincidencia la comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

Artículo 44. *Responsables.*

1. La responsabilidad por las infracciones a lo dispuesto en esta Ley recaerá directamente en el autor o autores de la acción u omisión en que consista la infracción, incluso cuando ésta se hubiera cometido a título de simple inobservancia.

2. Asimismo serán responsables y en consecuencia objeto de sanción:

a) En las obras que se ejecuten contraviniendo las prescripciones de la licencia o con carencia de ésta, lo serán el promotor, el empresario que ejecute la obra y el técnico director de éstas.

b) En las obras realizadas al amparo de una licencia municipal cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de infracción grave o muy grave, lo serán el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubieren votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste o el informe previo del Secretario fueran desfavorables por razón de aquella infracción.

3. Cuando el cumplimiento de los deberes y obligaciones previstos en esta Ley incumba conjuntamente a varias personas, éstas responderán solidariamente de las infracciones que se cometan y las sanciones que en su caso se impongan.

Artículo 45. *Órganos competentes.*

1. Las autoridades competentes para imponer las sanciones previstas en esta Ley, y los límites máximos de las multas, son las siguientes:

a) Los Alcaldes de municipios de población inferior a 20.000 habitantes, hasta 1.000.000 de pesetas.

b) Los Alcaldes de municipios de población superior a 20.000 habitantes, hasta 5.000.000 de pesetas.

c) El Director general o cargo equiparable de la Administración Institucional, que corresponda por razón de la materia, hasta 10.000.000 de pesetas.

d) El Consejero que corresponda por razón de la materia, hasta 25.000.000 de pesetas.

e) La Junta de Castilla y León, las multas de cuantía superior a 25.000.000 de pesetas.

2. **(Suprimido).**

Artículo 46. *Procedimiento sancionador.*

1. Los órganos competentes para la resolución de los expedientes sancionadores incoados por la comisión de infracciones previstas en esta Ley se atendrán a lo dispuesto en los artículos 127 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común, y a las normas de la Comunidad de Castilla y León dictadas al amparo de aquélla.

2. La competencia para acordar la iniciación de los procedimientos sancionadores corresponderá a los Alcaldes de los municipios donde la infracción se haya cometido, quienes designarán instructor y, en su caso, secretario, excepto en procedimientos incoados en municipios con población inferior a 10.000 habitantes en los que la instrucción se realizará por la Diputación Provincial respectiva, sin perjuicio de la competencia para la resolución que corresponderá al Alcalde de la corporación.

No obstante, si el Consejero competente tuviera conocimiento de la comisión de una presunta infracción, advertirá al Ayuntamiento respectivo, requiriéndole para que inicie el oportuno procedimiento, si aún no se hubiera efectuado.Transcurrido un plazo de dos meses sin que haya atendido tal requerimiento, el órgano requiriente incoará el procedimiento, correspondiéndole la instrucción, resolución y exacción de la multa que, en su caso, proceda.

3. Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en las normas de procedimiento administrativo, las personas con discapacidad o movilidad reducida, así como las asociaciones en que se integren tendrán la consideración de legitimadas en estos procedimientos en los términos previstos en el artículo 31 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o resolución desestimatoria de la denuncia sobre posibles infracciones sobre barreras, las personas y asociaciones antes referidas quedarán legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, las acciones judiciales que consideren procedentes.

4. En cualquier momento del procedimiento sancionador desde el levantamiento del acta extendida por la autoridad o funcionario actuante, se podrá proceder mediante acuerdo motivado a la adopción de medidas cautelares de carácter provisional que aseguren la eficacia de la resolución final que pudiera recaer.

5. A fin de asegurar la ejecución de determinados actos en cumplimiento de los mandatos de la presente Ley, los distintos órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma competentes por razón de la materia podrán imponer multas coercitivas por importe de hasta 50.000 pesetas diarias en los supuestos previstos en el artículo 99.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Dichas multas coercitivas tienen carácter independiente de las sanciones que puedan imponerse dentro del procedimiento sancionador siendo compatibles con las que pudieran imponerse a resultas del mismo.

Artículo 47. *Prescripción de infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los cinco años, las graves a los tres años y las leves al año.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido.

En las infracciones consistentes en una actuación continuada, la fecha inicial de cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto realizado.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los cuatro años, las impuestas por faltas graves a los dos y por las leves al año.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la Resolución por la que se impone la sanción.

Disposición adicional primera.

Excepcionalmente, cuando la aplicación de la ley afecte a inmuebles que formen parte del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico o arqueológico de la Comunidad Autónoma, los organismos competentes podrán, mediante una resolución motivada, autorizar o no las modificaciones, de acuerdo con sus propios criterios, con informe previo del órgano colegiado previsto en el artículo 35 de esta ley.

Disposición adicional segunda.

En el supuesto de que las disposiciones de esta Ley o sus normas de desarrollo afectaren a monumentos, jardines, conjuntos históricos y zonas arqueológicas o cualquier otra categoría de bien de interés cultural definida en la Ley de Patrimonio Histórico Español, su aplicación se atemperará en lo necesario a fin de no alterar el carácter de dichos elementos, debiendo constar siempre el oportuno informe favorable del órgano competente en materia de patrimonio.

Disposición adicional tercera.

En el caso de que las condiciones de estos elementos o del planeamiento que afecte a los mismos, imposibilite el cumplimiento estricto de esta Ley, podrán otorgarse excepcionalmente licencias de edificación, condicionadas a la reducción y aprobación de proyecto justificativo de dicha imposibilidad o de que su realización no respetaría los valores históricos, artísticos o de otra índole que contemple dicha Ley.

Disposición adicional cuarta.

Los instrumentos de planeamiento ya redactados, deberán incluir las determinaciones necesarias para el cumplimiento de esta Ley en su siguiente revisión.

Disposición transitoria única.

En el plazo no superior a diez años, desde la entrada en vigor de esta Ley, se deberán adecuar a la misma:

a) Calles, parques, jardines, plazas y espacios públicos.
b) Edificios de acceso al público de titularidad pública.
c) Edificios de acceso al público de titularidad privada.

d) Los medios de transporte público de pasajeros.

e) Los proyectos que se encuentren en fase de construcción o ejecución, o todos aquellos que ya hubieran obtenido la licencia o permiso necesario para su realización a la entrada en vigor de la Ley.

f) Cualquier otro de naturaleza análoga.

Disposición final primera.

Los municipios que posean algún tipo de normativa u ordenanza municipal reguladora del objeto de esta Ley, deberán acomodar sus contenidos a los de la misma, en el plazo de dos años desde la aprobación del reglamento que la desarrolle.

Disposición final segunda.

Las Administraciones Públicas de Castilla y León establecerán en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley, los planes de adaptación y supresión de barreras. Estos planes serán revisados cada año y su planificación formulará revisiones a un plazo máximo de diez años para la total virtualidad de los objetivos de la presente Ley.

Disposición final tercera.

(Derogada).

Disposición final cuarta.

En el plazo no superior a un año, desde la entrada en vigor de esta Ley, la Junta de Castilla y León dictará los Reglamentos y demás disposiciones precisas para su desarrollo.

Disposición final quinta.

La presente Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Información relacionada

- Téngase en cuenta en relación a la reducción del pago de sanciones pecuniarias lo establecido en el art. 5 de la Ley 5/2014, de 11 de septiembre. Ref. BOE-A-2014-9959.

§ 17

Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. [Inclusión parcial]

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 172, de 4 de septiembre de 2011
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOCL-h-2015-90587

El Reglamento, de forma similar a la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, se estructura en 3 Títulos, siendo el primero el relativo a las disposiciones generales, el segundo a los temas concretos de accesibilidad y el tercero referente al régimen sancionador. El Título II se divide en cuatro capítulos, referentes a los cuatro grandes apartados regulados por la Ley; el primero versa sobre edificaciones, tanto de uso público, como privado; el segundo, es el referente al urbanismo; el tercero al transporte público de viajeros y el cuarto a la comunicación sensorial.

Para todos los espacios, instalaciones o servicios ya existentes, comprendidos en los apartados antes referidos se determina, tomando en consideración los criterios establecidos en la ley, qué elementos tienen la calificación de convertibles y por lo tanto, deben contar con alguno de los niveles de accesibilidad previstos.

En el apartado de edificación se han regulado todos aquellos elementos e instalaciones destinados al uso público con la finalidad de garantizar la accesibilidad, tanto en el acceso y los desplazamientos a través del interior, ya sea en sentido horizontal como en vertical, como en el acceso a los diferentes servicios de los mismos. Asimismo, se determinan las características que han de reunir las viviendas reservadas a personas con discapacidad.

En materia de urbanismo se ha contemplado tanto la propia configuración del espacio urbano como la de los distintos elementos de mobiliario y constructivos presentes en el mismo.

En este apartado, además, se regula la reserva de aparcamientos para vehículos con personas de movilidad reducida, abarcando aspectos relativos a las dimensiones y número de plazas, y los referidos al documento que habilite para el uso de los mismos.

En los temas de transportes y comunicación se ha procedido a regular, por una parte las infraestructuras vinculadas al transporte de viajeros y los propios vehículos, y por otra determinadas cuestiones específicas relativas a las barreras en la comunicación sensorial, tales como los teléfonos, carteles y otros elementos de señalización, y perros-guía.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Sanidad y Bienestar Social, con informe de la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras, de acuerdo con el Consejo de Estado, previa deliberación de la Junta de Castilla y León, en su reunión del día 30 de agosto de 2001

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, cuyo texto figura a continuación.

Disposición adicional única. *Planes de adaptación y supresión de barreras.*

1. Las Administraciones Públicas en Castilla y León, respecto de los edificios, espacios públicos, servicios o instalaciones de su titularidad, elaborarán y aprobarán un Plan para la gradual adaptación de los no accesibles a las previsiones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras y del presente Reglamento.

2. La elaboración y aprobación de los planes será comunicada al organismo de la Administración de la Comunidad de Castilla y León competente en materia de Servicios Sociales para constancia del cumplimiento de esta obligación.

3. El contenido mínimo de los Planes será el siguiente:

a) Inventario o relación de aquellos espacios, edificios, locales, infraestructuras, medios de transporte y comunicación que hayan de adaptarse a los preceptos de este Reglamento, conforme lo dispuesto por la Disposición Transitoria de la Ley 3/1998.

b) Evaluación de la accesibilidad.

c) Propuestas de actuación.

d) Orden de prioridad de las adaptaciones.

e) Fases de ejecución del Plan de Actuación, mecanismos de control y seguimiento del mismo.

f) Valoración económica de cada actuación y coste total estimado del Plan.

g) Propuesta de financiación.

Los planes serán redactados por técnicos competentes en cada una de las materias contempladas en este Reglamento y según su normativa específica.

Estos planes serán revisados cada año por el organismo que los haya aprobado.

Disposición final primera.

Se faculta a los Consejeros competentes por razón de la materia para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Disposición final segunda.

Este Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

REGLAMENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente reglamento es el desarrollo normativo de las previsiones contenidas en la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 2. *Convertibilidad.*

Con carácter general, para espacios, instalaciones y servicios, se debe entender que las modificaciones a realizar no alteran su configuración esencial, y son de escasa entidad cuando no se produce alteración del recinto en el que se ubican. Cuando se produzca alteración del recinto se estará a lo dispuesto a este respecto en los capítulos I y II del Título II del presente reglamento.

Por bajo coste a estos efectos, se entenderá a aquel que no supera el 25% del total del coste de reposición de la instalación o servicio a modificar, en su caso.

Artículo 3. *Símbolo Internacional de Accesibilidad (S.I.A.).*

1. Los titulares de los edificios, instalaciones y vehículos de transporte público urbano que sean accesibles, deberán solicitar al ayuntamiento del municipio donde se ubique el edificio, instalación o servicio de transporte, la expedición del Símbolo Internacional de Accesibilidad acreditativo de su condición de accesibles. En el caso de los vehículos de transporte público interurbano, su titular deberá efectuar la solicitud a la Consejería de la Junta de Castilla y León con competencia en materia de transportes.

2. El diseño del Símbolo Internacional de Accesibilidad se ajustará al contenido del anexo I.

TÍTULO II

Accesibilidad y Supresión de Barreras

CAPÍTULO I

Barreras Arquitectónicas

Sección 1.ª Edificaciones de uso público

Artículo 4. *Principios Generales.*

1. Las áreas de uso público, tanto exteriores como interiores, de los edificios, establecimientos e instalaciones de nueva construcción, incluidas las ampliaciones de nueva planta, deberán ser accesibles conforme a los requerimientos funcionales y dimensionales mínimos que se establecen en el Anexo II de este Reglamento.

2. Las áreas de uso público, tanto exteriores como interiores, de los edificios, establecimientos e instalaciones existentes deberán hacerse accesibles cuando se realice una reforma total o parcial, ampliación o adaptación que suponga la creación de nuevos espacios, la redistribución de los mismos o su cambio de uso, adecuándose a las exigencias de esta norma aquellos espacios o elementos afectados, siempre que cumpla con las especificaciones de convertibilidad del apartado siguiente.

3. Serán convertibles a los efectos de lo que establece este Reglamento los edificios, establecimientos e instalaciones que aparecen recogidas en el citado Anexo II, siempre que las modificaciones sean de escasa entidad y bajo coste, no afectando a su configuración esencial.

Para la determinación de la convertibilidad se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

3.1. Se considerará que son modificaciones de escasa entidad aquellas que afectan a menos del 40% de la superficie del espacio destinado a uso público.

3.2. Se deberá entender que no se altera la configuración esencial, cuando las modificaciones revistan las características enunciadas a continuación:

a) Aparcamientos. Las modificaciones de la situación o el número de plazas.

b) Acceso al interior. La instalación de aparatos elevadores, así como el cumplimiento de las especificaciones contempladas en el artículo 6 del presente Reglamento.

c) Itinerario horizontal. Las modificaciones que no incidan o no alteren el sistema estructural o de instalaciones generales de la edificación.

d) Itinerario vertical. Las modificaciones de escaleras o rampas cuando no incidan o no alteren la estructura de las mismas, la instalación de aparatos o plataformas salva escaleras que permitan cumplir las especificaciones del artículo 8 del presente Reglamento, así como la modificación o instalación del ascensor cuando no altere el sistema de distribución de los espacios comunes de uso público.

e) Aseos, baños, duchas y vestuarios. Las modificaciones que no incidan o alteren las instalaciones generales del resto de la edificación donde se encuentren.

3.3. Se entenderá que la modificación es de bajo coste cuando el importe necesario para convertir en accesibles los distintos elementos de un espacio, sea inferior al 25% del importe resultante del producto de la superficie del espacio destinado a uso público donde se ubican por el módulo que se determine conforme lo dispuesto en la Disposición Final del Decreto que aprueba este Reglamento. El presupuesto comparativo que se elabore se referirá a la ejecución material de la obra y deberá ajustarse a precios de mercado.

4. En las edificaciones, espacios o instalaciones convertibles, serán como mínimo practicables, además de los elementos que expresamente se recogen en el Anexo II de este Reglamento, aquellos elementos de los edificios o instalaciones a reformar, incluidos en lo previsto en el apartado anterior cuya conversión en adaptarlos requiera medios técnicos o económicos desproporcionados. Se entenderá que se necesitan medios técnicos o económicos desproporcionados cuando el presupuesto total de las obras a realizar para hacer adaptado un espacio, instalación o servicio de una edificación sea superior en un 50% a aquel que resultaría de las obras, a realizar en caso de hacerlo practicable. En cualquier caso, en el proyecto previo será preciso justificar la diferencia del coste.

5. Cuando se realicen obras o modificaciones en edificios, espacios o instalaciones que no sean convertibles, en ningún caso podrán presentar peores condiciones de accesibilidad de las que ya poseían.

Artículo 5. *Aparcamientos.*

1. En los edificios, establecimientos o instalaciones que dispongan de aparcamiento público, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas para vehículos ligeros que transporten o conduzcan personas en situación de discapacidad con movilidad reducida y estén en posesión de la tarjeta de estacionamiento.

2. El número de plazas reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una.

3. Las plazas de aparcamiento reservadas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento (Anexo III).

3.1. Área de plaza: Es el espacio que requiere el vehículo al detenerse y tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 metros de largo por 2,20 metros de ancho. Se señalará el perímetro en el suelo mediante banda de color contrastado, se incorporará el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo y contará con una señal vertical con el mismo símbolo en lugar visible, que no represente obstáculo.

3.2. Área de acercamiento: Es el espacio contiguo al área de plaza que sirve para realizar, con comodidad, las maniobras de entrada y salida al vehículo destinado a transportar personas con discapacidad y movilidad reducida, así como el espacio necesario para acceder a su parte trasera. Una misma área de acercamiento podrá ser compartida por dos plazas de estacionamiento. Deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Ser contigua a uno de los lados mayores y a uno de los lados menores del área de plaza, debiendo estar libre de obstáculos.

b) Poseer unas dimensiones mínimas de 1,20 metros de ancho cuando sea contigua a uno de los lados mayores del área de plaza, y de 1,50 metros cuando lo sea a uno de los lados menores.

c) El área de acercamiento lateral deberá situarse al mismo nivel que el área de plaza. El área de acercamiento posterior podrá situarse en un plano hasta 0,15 metros, por encima del área de plaza, en el caso de las aceras.

d) El desnivel entre el área de acercamiento contigua al lado mayor con relación a la acera y el itinerario peatonal, si los hubiera, se salvará mediante un vado que reúna las condiciones establecidas en el Artículo 23.

e) El área de acercamiento deberá estar grafiada con bandas de color contrastado de anchura entre 0,50 y 0,60 metros separadas a distancias igual a este ancho de banda y con ángulo igual o cercano a los 45º al lado mayor. Esta condición no será exigible en las zonas de acera comprendidas en el área de acercamiento.

4. Deberá existir un itinerario accesible que comunique estas plazas con la vía pública o con el edificio.

5. En aparcamientos por debajo del rasante, existirá al menos un ascensor adaptado o aparato elevador que conecte con el nivel de la vía pública, pudiendo ser sustituido o complementado con una rampa accesible específica para peatones. Aquellos aparcamientos que estén por encima de rasante deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.

Artículo 6. *Acceso al interior.*

1. El acceso al interior deberá presentar las siguientes características:

a) Al menos uno de los itinerarios que enlace la vía pública con el acceso a la edificación deberá ser accesible en lo referente a mobiliario urbano, itinerarios peatonales, vados, escaleras y rampas. Además, este recorrido deberá estar señalizado con elementos luminosos que aseguren su delimitación en la oscuridad.

b) En el caso de un conjunto de edificios o instalaciones, al menos uno de los itinerarios peatonales que los unan entre sí y con la vía pública deberá cumplir las condiciones establecidas en este apartado.

c) La puerta de entrada accesible al edificio deberá estar señalizada con carteles indicadores desde el itinerario peatonal.

d) Al menos una entrada a la edificación deberá ser accesible. En los edificios de nueva planta este requisito deberá cumplirlo el acceso principal.

2. Los espacios adyacentes a la puerta deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

a) El espacio adyacente a la puerta, sea interior o exterior, será preferentemente horizontal y permitirá inscribir una circunferencia de 1,20 metros de diámetro, sin ser barrida por la hoja de la puerta (Anexo III). En caso de existir un desnivel inferior a 0,20 metros, el cambio de cota podrá salvarse mediante un plano inclinado con una pendiente no superior al 12%. Si el desnivel que hay que superar es mayor, deberá hacerse mediante una rampa que cumpla las especificaciones que se señalan en el Artículo 8.2.2 de este Reglamento.

b) El área de barrido de la puerta de acceso respetará los recorridos mínimos exteriores o interiores del edificio.

c) Si el pavimento lo constituye una alfombra o similar, deberá estar colocada en el suelo de forma que no pueda deslizarse y enrasada con el pavimento adyacente.

d) La localización visual de la puerta se facilitará utilizando un contraste cromático entre ésta y la pared.

e) La iluminación de los espacios adyacentes a la puerta permitirá la identificación de la propia puerta, así como la localización y uso de todos los mecanismos o sistemas de información vinculados al acceso.

f) En la entrada accesible del edificio se colocará un letrero identificativo. Este letrero contará con las características de situación, preferentemente a la derecha de la puerta de acceso, contraste, color y tamaño de letras, establecidas en el artículo 44.

g) Las dimensiones de los vestíbulos adaptados permitirán inscribir una circunferencia de 1,50 metros de diámetro, sin que interfiera el área de barrido de las puertas ni cualquier otro elemento, fijo o móvil, pudiendo reducirse esta dimensión hasta 1,20 metros en el caso de vestíbulos practicables.

h) En los edificios que dispongan de vestíbulos y/o salas de espera, con una superficie mayor de 50 metros cuadrados útiles, se dispondrá de franjas guías de dirección en el pavimento y cuyo itinerario irá desde la entrada accesible hasta el punto de información.

Las franjas guía tendrán las características siguientes:

— Anchura mínima de 0,10 metros.
— Textura y color diferenciado con el pavimento circundante.

3. Intercomunicadores y sistemas de aviso.

Las botoneras, pulsadores y otros mecanismos análogos estarán situados a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros. Los identificadores de los pulsadores, además de por contraste de color o tono, se identificarán por altorrelieve y sistema Braille.

4. Puertas de acceso al edificio.

a) Las puertas tendrán un hueco libre de paso de, al menos, 0,80 metros. En puertas abatibles, cuando exista más de una hoja en un hueco de paso, al menos una, dejará un espacio libre no inferior a 0,80 metros.

b) Las puertas podrán ser abatibles o correderas, manuales o automáticas. Las giratorias sólo se instalarán cuando además exista corredera o abatible alternativa que comunique con los mismos espacios.

c) Si la puerta tiene automatismo de cierre, dispondrá de elementos que permitan que pueda permanecer totalmente abierta sin necesidad de retenerla manualmente.

d) Los cortavientos estarán diseñados de tal forma que en el espacio interior pueda inscribirse un círculo de 1,5 metros de diámetro libre de obstáculos y del barrido de las puertas, pudiendo reducirse esta medida a 1,20 metros en espacios practicables (Anexo III).

Artículo 7. *Itinerario horizontal.*

1. Se considera itinerario horizontal a los efectos de este capítulo, aquel cuyo trazado no supera en ningún punto del recorrido el 6% de pendiente en la dirección del desplazamiento, abarcando la totalidad del espacio comprendido entre paramentos verticales.

Aquel trazado que no cumpla con las condiciones mencionadas, deberá ser considerado como itinerario vertical, y cumplirá las especificaciones que para este tipo de itinerarios se señalan en el artículo 8 de este Reglamento.

2. Al menos uno de los itinerarios que comunique horizontalmente todas las áreas y dependencias de uso público del edificio entre sí y con el exterior deberá ser accesible. Cuando el edificio disponga de más de una planta, este itinerario incluirá el acceso a los elementos de comunicación vertical necesarios para poder acceder a las otras plantas.

3. Los espacios de comunicación horizontal, en las áreas de uso público, tendrán las características que a continuación se citan:

3.1. Características generales:

a) Los suelos serán no deslizantes.

b) Las superficies evitarán el deslumbramiento por reflexión.

c) Habrá contraste de color entre el suelo y la pared para diferenciar visualmente ambas superficies.

3.2. Distribuidores: (Anexo III).

Las dimensiones de los distribuidores adaptados serán tales que puedan inscribirse en ellos una circunferencia de 1,50 metros de diámetro sin que interfiera el barrido de las puertas ni cualquier otro elemento fijo o móvil, pudiéndose reducir esta dimensión a 1,20 metros en los practicables.

3.3. Pasillos: (Anexo III).

a) La anchura libre mínima de los pasillos adaptados será de 1,20 metros, debiéndose garantizar, al menos, 1,10 metros en pasillos practicables.

b) En cada recorrido igual o superior a 10 metros se deben establecer espacios intermedios que permitan inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro. La distancia máxima entre estos espacios intermedios será de 10 metros. En el caso de recorridos practicables, la distancia entre los espacios mencionados será como máximo de 7 metros.

c) En pasillos adaptados podrán admitirse estrechamientos siempre que la distancia entre los mismos, medida desde sus ejes, sea, al menos, de 4 metros, permitan un paso libre de 0,90 metros y su longitud máxima sea de 0,90 metros.

d) La anchura libre mínima no se entenderá reducida por la existencia de radiadores, pasamanos u otros elementos fijos necesarios que ocupen menos de 0,13 metros, excepto en los estrechamientos puntuales regulados en el apartado anterior.

3.4. Pasillos rodantes:

a) Deberán cumplir todas las condiciones que este reglamento establece para los itinerarios horizontales en lo que se refiere a pendientes máximas de trazado.

b) Deberán disponer de un espacio previo y posterior en el cual pueda inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos. Se señalizará con franja de diferente color y textura de la anchura del pasillo y de 1,00 metros de longitud en el sentido de la marcha.

c) Tendrá una anchura mínima de 0,80 metros, y su pavimento será no deslizante.

d) Las áreas de entrada y salida serán coincidentes con la horizontal, en al menos, una longitud de 1,5 metros.

3.5. Huecos de paso:

a) La anchura mínima de todos los huecos de paso será de 0,80 metros.

b) Los accesos en los que existan torniquetes, barreras u otros elementos de control de paso que obstaculicen el tránsito, dispondrán de huecos de paso alternativos que cumplan los requisitos del apartad anterior.

3.6. Puertas: (Anexo III).

a) A ambos lados de las puertas, en el sentido del paso de las mismas, existirá un espacio libre horizontal donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro, sin ser barrido por la hoja de la puerta.

b) Las puertas correderas de cierre automático estarán provistas de sistemas o dispositivos de apertura automática en caso de aprisionamiento.

c) Las puertas abatibles de cierre automático dispondrán de un mecanismo de minoración de velocidad.

d) Los tiradores de las puertas se accionarán con mecanismos de presión o de palanca situados a una altura máxima de 1 metro. El tirador contrastará en color con la hoja de la puerta para su fácil localización.

e) Cuando las puertas sean de vidrio, excepto en el caso de que éste sea de seguridad, tendrán un zócalo protector de 0,40 metros de altura mínima. En ambos casos estarán provistas de una doble banda horizontal con contraste de color, y a una altura comprendida entre 0,85 y 1,10 metros, y entre 1,50 y 1,70 metros respectivamente.

3.7. Salidas de emergencia:

Deberán dejar un hueco de paso libre mínimo de 1 metro de anchura. El mecanismo de apertura de las puertas situadas en las salidas de emergencia deberá accionarse por simple presión.

Artículo 8. *Itinerario vertical.*

1. El itinerario vertical accesible entre áreas de uso público deberá contar con escalera y rampa u otro elemento mecánico de elevación, accesible y utilizable por personas con movilidad reducida, en las condiciones de exigencia establecidas en el Anexo II de este Reglamento, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) En graderíos de centros deportivos, teatros, cines, espectáculos, salas de congresos, auditorios y otros similares, se exigirá itinerario accesible según el Anexo II, tan solo en espacios de uso común y en aquellos que comuniquen con plazas de obligada reserva.

b) En establecimientos que cuenten con espacio abierto al público ubicado en planta distinta a la de acceso superior a 250 m^2, el mecanismo elevador será ascensor.

2. Los elementos de comunicación vertical del itinerario accesible, deberán presentar las siguientes características:

2.1. Escaleras no mecánicas: (Anexo III).

a) El diseño y trazado de las escaleras será preferentemente de directriz recta.

b) Cada escalón deberá estar provisto de su correspondiente contrahuella.

c) Los escalones carecerán de bocel.

d) La dimensión de la huella, medida en su proyección horizontal, no será inferior a 0,28 metros ni superior a 0,34 metros y la contrahuella deberá estar comprendida entre 0,15 y 0,18 metros. Si la escalera no tuviese la directriz recta, las medidas se mantendrán

igualmente entre estos límites, quedando limitado así el radio de curvatura. El ángulo entre la huella y la contrahuella estará comprendido entre 75 y 90 grados.

e) La anchura libre mínima será de 1,20 metros en escaleras adaptadas, pudiendo reducirse esta dimensión hasta 1,10 metros en escaleras practicables.

f) El número máximo de escalones seguidos sin meseta intermedia será de doce y mínimo de tres.

g) Las mesetas serán continuas y tendrán unas dimensiones tales que pueda inscribirse en ellas un círculo de 1,20 metros de diámetro en las adaptadas y 1,10 metros en las practicables. Los cambios de dirección se realizarán a través de una meseta que será única y que se situará en un único plano horizontal.

h) Las escaleras dispondrán de un área de desembarque de 0,50 metros de fondo y una anchura igual a la de la escalera, de forma que no invada cualquier otro espacio de circulación, ni sea invadido por el barrido de las puertas. En escaleras practicables no es exigible esta área de desembarque.

i) El pavimento será no deslizante.

j) Antes del primer escalón y después del último en cada planta se debe colocar una banda táctil de diferente color y textura, de la anchura del escalón y de 1 metro de longitud en el sentido de la marcha.

k) El borde de cada escalón deberá señalizarse con una o varias bandas rugosas de diferente color y textura que alcancen una anchura total en cada peldaño comprendida entre 0,04 y 0,10 metros en sentido transversal y de la misma medida que el escalón en sentido longitudinal.

l) Cuando no exista un paramento que limite la escalera, el borde lateral se protegerá con un zócalo o elemento protector de un mínimo de 0,10 metros de altura, contrastado en color.

m) Cuando la anchura de la escalera sea igual o superior a 5 metros, deberá estar provista de una barandilla intermedia.

n) Cuando la altura libre de paso bajo las escaleras sea inferior a 2,20 metros, deberá señalizarse la proyección vertical de la escalera sobre el paramento horizontal mediante un elemento que obstaculice el paso a esta zona para hacerla fácilmente perceptible por personas con discapacidad visual.

2.2. Rampas no mecánicas:

Se consideran rampas de itinerario vertical aquellas que presenten las siguientes características:

a) Disponer de un espacio previo y posterior en el cual pueda inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.

b) La directriz será preferentemente recta.

c) La anchura libre mínima será de 1,20 metros en recorridos adaptados, pudiéndose llegar hasta 0,90 metros en el caso de espacios practicables.

d) Si existe un borde lateral libre, estará protegido mediante un zócalo no menor de 0,10 metros de altura.

e) El pavimento será no deslizante, duro y fijo.

f) Se señalizará el inicio y final de la rampa con una franja de diferente color y textura, que tendrá la anchura de la rampa y 1,00 metro de longitud en el sentido de la marcha.

g) Su pendiente longitudinal máxima será del 8% y su proyección horizontal no será superior a 10 metros en cada tramo. Si este desarrollo no fuese suficiente para salvar la distancia deseada, se deberán disponer mesetas intermedias entre dos tramos consecutivos. Podrán admitirse rampas aisladas, con un solo tramo, que lleguen hasta el 12% de pendiente, siempre que su proyección horizontal no sea superior a 3 metros de longitud.

h) En todas las mesetas deberá poderse inscribir un círculo de 1,20 metros de diámetro libre de obstáculos cuando no se modifique la dirección de la marcha. Cuando exista un cambio de dirección la meseta deberá ser tal que se pueda inscribir en ella un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.

i) Las rampas que salven una altura de más de 0,50 metros deberán disponer de protecciones laterales con pasamanos.

j) Cuando la altura libre de paso bajo ellas sea inferior a 2,20 metros deberá señalizarse la proyección vertical de la rampa sobre el paramento horizontal, mediante un elemento que obstaculice el paso a esta zona.

2.3. Los pasamanos y barandillas de rampas y escaleras tendrán las siguientes características:

a) Serán continuos, situados a ambos lados de las rampas y escaleras y discurriendo también por los tramos de las mesetas correspondientes.
b) No serán escalables.
c) La separación entre los pasamanos y el paramento no será inferior a 0,04 metros.
d) Se dispondrán a una altura mínima de 0,90 metros medida desde el punto medio de la huella.
e) Se prolongarán en la zona de embarque y desembarque de cada tramo 0,30 metros como mínimo.
f) Estarán diseñados de manera que puedan ser asidos con facilidad por cualquier persona.
g) Estarán rematados hasta algún paramento.
h) Los pasamanos tendrán un color contrastado con el resto de elementos de la escalera.

2.4. Escaleras mecánicas:

a) Tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros. En las entradas y salidas, los escalones mantendrán un plano horizontal con una longitud mínima de 0,80 metros medidos desde los dientes del peine de la escalera. Para velocidades superiores a 0,50 m/s o para desniveles superiores a 6,00 metros, esta distancia será como mínimo de 1,20 metros.
b) Se dispondrán protecciones laterales con pasamanos a una altura mínima de 0,90 metros prolongándolos al menos en 0,45 metros al principio y final de cada tramo.
c) Para facilitar la localización y el acceso de las escaleras se debe colocar antes del primer escalón y después del último en cada planta, una banda táctil de diferente color y textura, de la anchura del escalón y de 1 metro de longitud en el sentido de la marcha.

2.5. Rampas mecánicas:

a) Tendrán una anchura libre mínima de 0,80 metros.
b) Se dispondrán protecciones laterales con pasamanos a una altura mínima de 0,90 metros, prolongándose al menos 0,45 metros al principio y al final de cada tramo.
c) Deberán disponer de un espacio previo y posterior en el cual puede inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.
d) Deberá señalizarse el inicio y final de cada rampa con una franja de diferente color y textura, que tendrá la anchura de la rampa y 1 metro de longitud en el sentido de la marcha.
e) Si existe un borde lateral libre, estará protegido mediante un zócalo no menor de 0,10 metros de altura.

2.6. Ascensores. (Anexo III).

a) El área de acceso al ascensor tendrá unas dimensiones mínimas tales que pueda inscribirse un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.
b) En esta área de acceso, se colocará en el suelo, delante de la puerta del ascensor, una franja de textura y color contrastada, con unas dimensiones de anchura igual a la de la puerta y longitud de 1 metro.
c) Se colocarán indicadores del número de planta en el exterior de las cabinas, en una franja comprendida entre 1,40 y 1,60 metros de altura, preferentemente al lado derecho del embarque, en la jamba del marco exterior o espacio adyacente, con la información en alto relieve y sistema Braille.
d) En cada planta se dispondrá un sistema luminoso y acústico, tanto en el interior como en el exterior de la cabina, que indique la llegada del ascensor. Además existirá en el interior de las cabinas, información sonora, que avise del número de planta a la que se llega.
e) En caso de existir varios ascensores, al menos uno de ellos será adaptado. Deberá tener un fondo mínimo de cabina en el sentido de acceso de 1,40 metros, con una anchura no inferior a 1,10 metros. Estas medidas podrán reducirse en el caso de ascensores

practicables hasta 1,25 metros de fondo por 1,00 metros de ancho. En caso de que dispongan de más de una puerta, la dimensión interior de la cabina en la dirección de entrada por ambas puertas será como mínimo de 1,20 metros. Los ascensores existentes que no alcancen las dimensiones de los ascensores practicables, en caso de que no existan otros accesibles alternativos, cuando se practiquen modificaciones en ellos, no podrán reducir las dimensiones que tenían antes de la modificación, ni en la cabina ni en el paso libre de la puerta de acceso.

f) La altura mínima libre de obstáculos en la cabina será de 2,20 metros.

g) Las puertas en recinto y cabina serán telescópicas, permitiendo un paso libre mínimo de 0,80 metros. El marco exterior de las puertas tendrá una coloración contrastada con el entorno.

h) En las paredes de las cabinas se contará con pasamanos a una altura comprendida entre 0,85 y 0,90 metros.

i) Los botones de mando, tanto en el interior de la cabina como en los espacios de acceso se colocarán preferentemente en el lateral derecho de la puerta, a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 metros.

j) Los botones serán detectables de forma táctil, se accionarán por presión y contarán con iluminación interior. Estarán dotados de numeración y símbolos en relieve y en Braille. Los botones de alarma y apertura o cierre de puertas serán diferentes en forma, tamaño y color al resto.

k) El ascensor estará provisto de un mecanismo de nivelación para que el interior y exterior de la cabina quede a igual nivel de forma que la separación entre ambos no sea superior a 0,02 metros.

l) El pavimento será no deslizante, duro y fijo.

Artículo 9. *Aseos, baños, duchas y vestuarios.*

1. Las exigencias mínimas en lo que se refiere a este tipo de espacios son las que se contemplan en el Anexo II de este Reglamento, en función del tipo de establecimiento, superficie, capacidad o aforo de los mismos.

2. El itinerario que conduzca desde una entrada accesible del edificio hasta estos espacios será accesible también.

3. En cualquier caso, independientemente de las exigencias en cuanto al número de unidades accesibles con que deban contar los establecimientos, y a los efectos de fijar las condiciones mínimas de accesibilidad de los distintos espacios, se establecen los siguientes criterios:

3.1. Condiciones exigibles a todos los espacios accesibles.

a) Las puertas que den paso a estos espacios dejarán un hueco libre de paso mínimo de 0,80 metros. La hoja de la puerta o el marco contrastará con el color del paramento.

b) Los tiradores de las puertas se accionarán con mecanismos de presión o de palanca, situados a una altura máxima de 1 metro. El tirador contrastará con el color de la hoja de la puerta.

c) Los mecanismos de condena se accionarán mediante sistemas que no precisen del giro de la muñeca para su manipulación, y permitan su apertura desde el exterior en casos de emergencia.

d) A los efectos de los espacios mínimos de maniobra establecidos en este artículo para los distintos tipos de dependencias, no se computará como espacio libre el área de barrido de las puertas.

e) Los pavimentos serán no deslizantes.

f) Si existe algún tipo de rejilla, los orificios tendrán unas dimensiones tales que no puedan inscribirse en ellos círculos de más de 0,01 metros de diámetro.

g) La grifería será de tipo monomando, palanca, cédula fotoeléctrica o sistema equivalente.

h) El borde inferior de los espejos se situará a una altura máxima de 0,90 metros de altura, al igual que los mecanismos eléctricos. Los demás accesorios se colocarán a una altura comprendida entre 0,70 y 1,20 metros y a una distancia de 1 metro del eje del aparato sanitario al que presten servicio.

i) La sección transversal de las barras de apoyo tendrá los cantos redondeados y su dimensión máxima no superará los 0,05 m. Si la sección es circular, el diámetro estará comprendido entre 0,03 y 0,05 metros. Las barras longitudinales dejarán un espacio libre respecto al paramento donde se encuentren instaladas entre 0,045 y 0,065 metros.

j) El símbolo o pictograma que se utilice como referencia visual estará acompañado por el símbolo internacional de accesibilidad. Ha de ser fácilmente visible y en alto relieve, contrastado en color con la puerta o paramento donde se ubique. Debajo del símbolo se instalará una placa en Braille que indique si está destinado a hombres, a mujeres, o mixto, situada a una altura comprendida entre 1,40 y 1,60 metros medidos desde el pavimento.

k) La iluminación ha de ser general y no focalizada, excepto en los casos en que se trate de resaltar algún elemento de especial interés o de llamar la atención sobre algún obstáculo.

l) Se evitará la utilización de materiales que, al reflejar la luz, puedan provocar deslumbramientos en las personas con deficiencias visuales.

m) Cuando los aseos se concentren en baterías, las cabinas de los aseos accesibles deberán contar con un lavabo en su interior, independientemente de que existan otros lavabos en el recinto general de los aseos. Podrán admitirse cabinas mixtas excepto en los casos marcados expresamente en el Anexo II.

n) Los espacios de distribución de las zonas comunes contarán con una superficie libre de obstáculos, en la que pueda inscribirse un círculo de 1,20 metros de diámetro.

3.2. Condiciones mínimas para aseos.

Se considera aseo accesible el espacio dotado, al menos, de un inodoro y un lavabo, siempre que cumpla las condiciones generales recogidas en el apartado 3.1 y las que a continuación se especifican:

a) Las dimensiones en planta del aseo adaptado serán tales que pueda inscribirse en su interior un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos, pudiéndose reducir esta dimensión hasta 1,20 metros en aseos practicables.

b) Los lavabos en cabinas accesibles estarán exentos de pedestal, debiendo colocarse su borde superior a una altura máxima de 0,85 metros desde el suelo.

c) Bajo el lavabo deberá dejarse un hueco mínimo, libre de obstáculos, de 0,68 metros de altura y 0,30 metros de fondo.

d) El mecanismo de accionamiento de la grifería estará a una distancia máxima de 0,46 metros, medida desde el borde del lavabo.

e) El borde superior del inodoro se situará a una altura de 0,45 metros, con un margen de tolerancia de 0,02 metros. Dispondrá, al menos en uno de sus lados, de un espacio libre mínimo de 0,75 metros de anchura por 1,20 metros de profundidad.

f) A ambos lados del inodoro, y en el mismo paramento, se instalarán barras horizontales auxiliares de apoyo, firmemente sujetas. Las situadas en el área de aproximación serán abatibles verticalmente. Se colocarán a una altura máxima de 0,75 metros medida en su parte más alta, y tendrán una longitud no menor de 0,60 metros. La distancia máxima entre los ejes de las barras será de 0,80 metros.

g) Si existen urinarios, al menos uno de ellos se instalará de tal forma que permita el uso desde una altura comprendida entre 0,40 y 0,90 metros y dotado de barra de apoyo. No habrá bordillo, banzo o similar.

3.3. Condiciones mínimas para aseos con ducha.

Se considera aseo con ducha el espacio que cuenta, al menos, con un inodoro, un lavabo y una ducha deberán cumplir para ser accesibles todas las condiciones que en este artículo se establecen en los apartados 3.1 y 3.2 y, además, las que a continuación se especifican:

a) La zona de la ducha se realizará de forma que no se produzcan resaltes respecto al nivel del pavimento del espacio en que se ubica.

b) La ducha estará dotada de un asiento abatible de dimensiones mínimas de 0,45 metros de ancho por 0,40 metros de fondo, situado a una altura de 0,45 metros medidos desde el suelo, con un margen de tolerancia de 0,02 metros.

c) El espacio ocupado por la ducha será, como mínimo, de 0,80 x 1,20 metros, no existiendo elementos fijos que impidan la aproximación y la transferencia lateral desde la

silla de ruedas. Para ello se reservará junto al lateral del asiento abatible un espacio mínimo libre de obstáculos de 0,75 x 1,20 metros.

d) La altura de la grifería estará comprendida entre 0,70 metros y 1,20 metros y el rociador deberá poderse utilizar de forma manual, con tubo flexible.

e) La ducha dispondrá, al menos, de una barra vertical de apoyo, con el borde inferior situado a una altura entre 0,70 y 0,80 metros y el superior entre 1,90 y 2,00 metros, que podrá servir además para sujetar el rociador y graduar su altura, y otra barra horizontal situada a una altura máxima de 0,75 metros.

3.4. Condiciones mínimas para baños completos.

Se consideran baños completos a los efectos de este reglamento los espacios que cuentan, al menos, con un inodoro, un lavabo y una bañera. Deberán cumplir para ser accesibles todas las condiciones que en este artículo se establecen en los apartados 3.1, 3.2, y además, las que a continuación se especifican:

a) El borde superior de la bañera no tendrá una altura superior a los 0,45 metros.

b) Existirá un elemento de dimensiones mínimas de 0,45 metros de ancho por 0,40 metros de fondo que garantice la transferencia desde la silla de ruedas a la bañera. Este elemento podrá ser fijo o móvil. No existirán mamparas que dificulten la transferencia.

c) Existirá, al menos, un espacio libre de obstáculos en el lateral de la misma no menor de 0,75 metros de ancho por 1,20 metros de fondo.

d) Si la bañera tuviese forma rectangular, la grifería se situará en el paramento más largo, a una altura comprendida entre 0,70 metros y 1,20 metros. En cualquier caso, se buscará siempre la situación más adecuada de manera que sea accesible tanto desde el exterior como desde el interior de la bañera.

e) Se situará, al menos, una barra vertical de apoyo, con el borde inferior situado a una altura entre 0,70 y 0,80 metros y el superior entre 1,90 y 2,00 metros, que podrá servir además para sujetar el rociador y graduar su altura, y otra barra horizontal situada a una altura máxima de 0,75 metros.

f) El fondo de la bañera será no deslizante.

3.5. Vestuarios.

a) La zona de vestir debe permitir inscribir en ella un círculo de 1,50 metros libre de obstáculos, que podrá ser reducida hasta 1,20 metros en vestuarios practicables.

b) En el caso de contar con taquilla y/o percha, éstas se situarán a una altura inferior a 1,40 metros.

c) Contarán con un asiento situado a una altura de 0,45 metros, con un margen de tolerancia de 0,02 metros, con dimensiones mínimas de 0,45 metros de ancho por 0,45 metros de fondo.

d) El área libre de obstáculos para permitir la aproximación y transferencia desde una silla de ruedas a este asiento será como mínimo de 0,75 metros de ancho por 1,20 metros de fondo.

Artículo 10. *Instalaciones deportivas.*

1. En los edificios que alberguen instalaciones deportivas de uso público existirá, al menos, un itinerario accesible que una éstas con los elementos comunes y con la vía pública.

2. En las piscinas existirán ayudas técnicas que garantizarán la entrada y salida al vaso de la piscina a personas con movilidad reducida.

Artículo 11. *Espacios reservados en lugares públicos.*

1. Los establecimientos y recintos en los que se desarrollen acontecimientos deportivos, las salas de proyecciones, teatros, palacios de congresos, aulas, salas de conferencias y, en general, los locales de espectáculos, salones de actos y otros con actividades análogas, dispondrán de espacios reservados de uso preferente para personas con movilidad reducida y deficiencias sensoriales.

2. Los espacios reservados para usuarios en silla de ruedas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros y un ancho mínimo de 0,90 metros, pudiéndose llegar a ellos a través de un itinerario accesible. Se garantizará el pavimento horizontal no deslizante y el acceso independiente desde elementos comunes de tránsito exteriores a la sala. Contarán a su lado con, al menos, un asiento no necesariamente adaptado, para el acompañante de la persona que haga uso de la reserva a causa de su discapacidad física. Se permitirá la posibilidad de instalar asientos extraíbles.

3. Los escenarios y estrados serán accesibles.

4. El número mínimo de plazas en función del aforo será el siguiente:

Hasta 100 plazas de espectadores: 1 plaza de uso preferente.
De 101 a 250 plazas de espectadores: 2 plazas de uso preferente.
De 251 a 500 plazas de espectadores: 3 plazas de uso preferente.
De 501 a 1.000 plazas de espectadores: 4 plazas de uso preferente.
De 1.001 a 2.500 plazas de espectadores: 5 plazas de uso preferente.
De 2.501 a 5.000 plazas de espectadores: 6 plazas de uso preferente.
De 5.001 a 10.000 plazas de espectadores: 7 plazas de uso preferente.
De más de 10.000 plazas de espectadores: 10 plazas de uso preferente.

Artículo 12. *Servicios, Instalaciones y Mobiliario.*

Los elementos del presente artículo serán exigibles en los usos y a partir de los umbrales mínimos de superficie establecidos en el Anexo II del presente Reglamento.

1. Mostradores, barras y ventanillas.

Los mostradores, barras y ventanillas tendrán las siguientes características:

a) Contarán con un tramo horizontal de al menos 1,00 metros de longitud a una altura máxima de 0,85 metros medidos desde el paramento horizontal, y con un hueco inferior de al menos 0,70 metros de altura y 0,5 metros de fondo, libre de obstáculos. Dispondrán de un espacio previo en el cual pueda inscribirse como mínimo un círculo de 1,20 metros de diámetro, libre de obstáculos y sin que interfieran los barridos de las puertas.

b) La intensidad de luz, en las zonas de mostrador del usuario será como mínimo 500 lux.

c) Las ventanillas de uso público dispondrán de un sistema de amplificación por inducción magnética que facilite la comunicación a las personas con deficiencia auditiva portadores de audífonos.

d) Estarán señalizados.

2. Cajeros y otros elementos interactivos análogos.

Los cajeros y otros elementos interactivos análogos tendrán las siguientes características:

a) Se instalarán en espacios accesibles.

b) El teclado se situará a una altura máxima de 1,20 metros ligeramente inclinado en el plano horizontal o en el plano vertical, con pequeña repisa de apoyo. La pantalla se instalará con un ángulo entre 15 y 30 grados, a una altura máxima de 1,20 metros y de forma visible para una persona sentada.

c) Los diales, monederos y recogida de los billetes o productos expendidos se situarán en una franja comprendida entre 0,70 y 1,20 metros de altura, y serán accesibles para personas con problemas de movilidad y/o manipulación.

d) Los elementos mencionados se dotarán con dispositivos sonoros que realicen la conversión de la información visual para ser utilizados de manera autónoma por personas con problemas de discapacidad visual.

Cuando haya varios de éstos en el mismo espacio, al menos uno deberá cumplir las características antes citadas.

3. Mecanismos de accionamiento y funcionamiento de la instalación de electricidad y alarmas.

El diseño de los mecanismos de accionamiento y funcionamiento de la instalación de electricidad y alarmas posibilitará su utilización a personas de movilidad reducida, con problemas en la manipulación o con déficit visual o auditivo.

Los elementos de mando, pulsadores, zumbadores, interruptores, botoneras, tiradores, alarmas, timbres, porteros electrónicos y otros análogos, se situarán entre 0,90 y 1,20 metros de altura. Su color será contrastado con el del paramento donde se instalen.

4. Iluminación.

a) En general se deberán conseguir unos niveles mínimos de 200 Lux en todos los espacios, con una iluminación uniforme y difusa, combinando luces directas e indirectas, evitando las sombras.

b) Se destacarán con luz directa los carteles informativos y otros puntos relevantes del entorno como escaleras, ascensores, taquillas y elementos análogos.

c) Las fuentes de luz evitarán el deslumbramiento.

d) Se evitará el efecto cortina o elevado contraste en los niveles de iluminación entre los accesos y los vestíbulos.

5. Diversos elementos de mobiliario adaptado.

a) Las bocas de buzones, papeleras y otros elementos de uso público análogos estarán situadas a una altura entre 0,90 y 1,20 metros medidos desde el pavimento horizontal. Deberán tener los bordes o esquinas romos.

b) Los caños o grifos de las fuentes para suministro de agua potable tendrán una boca situada a una altura entre 0,85 y 1,00 metros. Si tienen mando de accionamiento, éste no superará la altura mencionada, y será fácilmente operable por personas con problemas de manipulación. El acceso al mismo dispondrá de un espacio que permita inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.

c) Los elementos salientes y/o volados que se sitúen a una altura igual o inferior a 2,20 metros y que sobresalgan del paramento vertical más de 0,13 metros, tendrán un elemento fijo o zócalo detectable por personas con discapacidad visual.

d) Las áreas con asientos se situarán fuera de las zonas de tránsito. Si es necesario disponer los asientos en filas paralelas permitirán un paso libre mínimo entre ellas de 0,90 metros. En estas zonas al menos un asiento de cada veinte estará situado a una altura de 0,45 metros respecto del suelo, con un margen de tolerancia de ± 0,02 metros, y dispondrá de reposabrazos abatible situado a una altura de 0,20 metros, con un margen de tolerancia de 0,02 metros, medidos desde el asiento.

Sección 2.ª Edificaciones de uso privado. Viviendas colectivas.

Artículo 13. *Espacios de uso común en edificios de viviendas.*

A los efectos de esta norma, se entenderá por viviendas colectivas, aquellas que compartan espacios comunes.

Los edificios de viviendas colectivas de nueva planta y aquellos que, en aplicación de los criterios establecidos en el artículo 4 de este Reglamento cumplan las especificaciones de convertibilidad, contarán con elementos e itinerarios practicables, que comuniquen las viviendas con los espacios de uso común y con la vía pública, de acuerdo con las especificaciones señaladas en los artículos 5, 6, 7 y 8 del presente Reglamento, excepto lo relativo a la obligación de instalar ascensor que se regirá por lo dispuesto en el artículo 14. En los edificios que tengan viviendas adaptadas en los términos previstos por el artículo 15 de este Reglamento los itinerarios antes referidos serán adaptados.

Artículo 14. *Ascensores.*

1. Edificios de nueva planta con obligación de instalar ascensor.

Será exigible ascensor cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Cuando sea necesario realizar un desplazamiento vertical superior a cinco metros, medidos desde la cota de acceso al edificio, para acceder a algún espacio común.

b) Cuando se superen dos plantas sobre rasante o bajo rasante para el acceso a alguna vivienda.

c) Cuando el número de viviendas que se encuentren en distinta planta de la de acceso sea igual o superior a diez.

2. Edificios de nueva planta sin obligación de instalar ascensor.

2.1. En aquellos edificios no incluidos en el apartado anterior, es obligatorio disponer las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable.

Se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor practicable, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable. Estará previsto de forma que no sea necesario modificar la cimentación, estructura ni instalaciones existentes en el momento de la instalación, siendo posible realizar las obras en el espacio comunitario del edificio, sin interferir en otros espacios. El espacio así descrito tendrá la consideración de elemento común del edificio y así figurará en la Declaración de Obra Nueva y/o Escritura de División Horizontal.

2.2. La reserva de espacio para la posterior instalación de un ascensor practicable contemplada en este artículo, podrá ser sustituida por previsiones que permitan la instalación directa de otros mecanismos elevadores, tales como plataforma salva-escaleras o plataformas de elevación vertical. En el primero de los casos, las escalera deberá tener un ancho mínimo de 1,20 metros, y las mesetas intermedias alcanzar un fondo mínimo de 1,50 metros, para permitir el cruce de la plataforma con una persona.

Artículo 15. *Viviendas adaptadas.*

1. En la promociones de vivienda de protección oficial, los promotores deberán reservar la proporción mínima que preceptivamente se establece en la legislación correspondiente.

La Consejería competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, dictará en su ámbito de competencia las instrucciones específicas para la petición y asignación de estas viviendas reservadas.

Deberá existir en los servicios u órganos territoriales de la Administración de la Comunidad de Castilla y León competentes en materia de vivienda, un registro de las personas con movilidad reducida como demandantes de viviendas adaptadas, que certifiquen su discapacidad como posible usuario de dichas viviendas, mediante documentación expedida por el organismo competente en materia de servicios sociales. Así mismo existirá un registro de las viviendas adaptadas reservadas y disponibles, con información sobre su situación, dimensiones, características y precio.

Las viviendas reservadas que por falta de demanda quedaran sin adjudicar, pasarán a engrosar el cupo general y se distribuirán de manera ordinaria.

2. Los proyectos de viviendas no sujetas a régimen de protección pública que reserven al menos un 3% del total de las viviendas de la promoción como adaptadas, en las condiciones que marca este Reglamento, tendrán preferencia en la obtención de subvenciones, ayudas económicas, créditos o avales, concedidos por las Administraciones de la Comunidad de Castilla y León.

3. El plazo de reserva se extenderá hasta la emisión por el técnico competente del documento acreditativo del fin de obra.

4. Cuando el edificio disponga de garaje o aparcamiento, se reservarán, al menos, tantas plazas de aparcamiento adaptadas como viviendas reservadas. Estas plazas se situarán tan cerca como sea posible del ascensor adaptado o del acceso peatonal.

5. Condiciones exigibles a las viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida.

a) Los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,10 metros, admitiéndose estrechamientos puntuales que permitan un paso libre de, al menos, 0,90 metros y su longitud máxima sea de 0,90 metros. En cada recorrido igual o superior a 5,00 metros se deben establecer espacios intermedios que permitan inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro. La distancia máxima entre estos espacios intermedios será de 5,00 metros.

b) Todas las puertas deberán dejar un paso libre mínimo de 0,80 metros y estar dotadas de tiradores que se accionen mediante mecanismos de presión o de palanca y situados a una altura máxima de 1 metro.

c) Como mínimo deberá existir un baño completo o aseo con ducha que cumpla las condiciones que para tales espacios establece este Reglamento en el Artículo 9.

d) Deberá existir, al menos, un dormitorio doble con las siguientes características:

— Contará con espacio suficiente como para que pueda inscribirse en planta un círculo de 1,20 metros de diámetro, libre de obstáculos y del barrido de las puertas.

— Dispondrá de un espacio de aproximación lateral a la cama de 0,90 metros de ancho.

— Deberá preverse un espacio frente al armario, en toda su longitud, de 0,75 metros de ancho.

e) Cualquier tipo de mecanismo que necesite de accionamiento manual para su uso deberá situarse a una altura comprendida entre 0,70 y 1,40 metros.

CAPÍTULO II

Barreras Urbanísticas

Artículo 16. *Principios Generales.*

1. A los efectos de la aplicación del presente capítulo se deberá entender por espacio de paso libre mínimo aquel que estando destinado al uso de peatones presenta una anchura de paso libre de 1,20 metros y una altura de paso libre de 2,20 metros, y al menos cada 50 metros presente una zona en la que se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, libre de obstáculos.

2. Con carácter general se considerarán convertibles los elementos del mobiliario urbano, los vados, los pasos de peatones, los aparcamientos reservados, y las rejas y rejillas en los pavimentos.

3. Se entenderá que no se afecta a la configuración esencial de un elemento, cuando en su transformación no pierde su significado histórico, artístico, paisajístico y/o de otro tipo análogo o un uso que por motivos de interés público conviene preservar.

4. Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

Cuando por graves dificultades físicas o técnicas no se pueda cumplir con las exigencias de accesibilidad, deberá justificarse. El documento que lo contemple, deberá ser presentado ante la Comisión Asesora para la Accesibilidad y Supresión de Barreras, que deberá emitir informe en el plazo máximo de tres meses, proponiendo las medidas correctoras si fuera preciso, que tendrán carácter vinculante.

Artículo 17. *Mobiliario Urbano.*

1. Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale dentro de los espacios libres de uso público, y en los itinerarios peatonales, se dispondrá de acuerdo con las condiciones de accesibilidad, respetando el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de la edificación.

2. Aquellos elementos fijos o móviles, salientes de fachada, respetarán al menos el espacio de paso libre mínimo. No se considerará invasión del espacio de paso, los salientes de fachada iguales o inferiores a 0,08 metros o aquellos otros que siendo fijos no superen 0,20 metros, tengan una altura igual o superior a 1,00 metro y se prolonguen hasta la rasante.

3. El mobiliario urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal, y si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado al menos 0,15 metros de su borde.

4. Las terrazas de hostelería, puestos de venta ambulante y análogos no podrán invadir el espacio de paso libre mínimo, medido desde la línea de la edificación, salvo que presenten las siguientes características:

a) Tendrán un cerramiento provisional rígido que delimite el espacio en que se desarrolla la actividad. Este cerramiento presentará una abertura para el paso al interior, máxima de 2 metros. La altura del cerramiento no será inferior a 1,00 metro, y no podrá estar separado de la rasante más de 0,05 metros.

b) Respetará el espacio de paso libre mínimo, medido desde el cerramiento provisional.

5. Condiciones Específicas para elementos del Mobiliario Urbano. Además de lo dispuesto en los apartados precedentes del presente artículo deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

a) Semáforos. Dispondrán de sistemas de emisión de sonidos u otra solución técnica de eficacia equivalente, que no sea ni estridente ni molesto. Las características y la ubicación se determinarán por los respectivos Ayuntamientos, que consultarán con las asociaciones de discapacitados afectadas. El tipo e intensidad no influirán negativamente en la calidad ambiental de la zona en que se ubiquen. Si el semáforo tiene botonera, ésta se situará entre 0,90 y 1,20 metros medidos desde la rasante.

b) Papeleras, buzones y elementos análogos. Todos los elementos deberán permitir su uso a una altura entre 0,90 y 1,20 metros medidos desde la rasante. Se diseñarán de forma que no presenten aristas ni elementos cortantes.

c) Bebederos. Tendrán una boca situada a una altura entre 0,85 y 1,00 metros, y si tienen mando de accionamiento, éste no superará la altura mencionada, y será fácilmente operable por personas con problemas de manipulación. El acceso al mismo dispondrá de un espacio que permita inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro libre de obstáculos.

d) Bancos. En todos los espacios públicos que se instalen bancos, al menos uno, tendrá el asiento situado a una altura comprendida entre 0,40 y 0,50 metros desde la rasante y dispondrá de respaldo y reposabrazos.

e) Bolardos. Serán de un solo fuste, con una altura mínima de 0,60 metros medida desde la rasante, con una separación entre ellos que estará comprendida entre 1,20 y 2,50 metros.

f) Puntos de Información y otros elementos interactivos análogos. Si la información es interactiva, deberán tener los diales a una altura entre 0,90 y 1,20 metros medida sobre la rasante, y perfectamente contrastados, diseñados para que puedan ser utilizados por personas con problemas de manipulación.

g) Ascensores en el espacio de uso público. Además de cumplir lo establecido en el apartado correspondiente sobre sus condiciones específicas de accesibilidad deberán estar señalizados con pavimento táctil por franja perimetral entre 0,90 y 1,20 metros de ancho.

h) Mostradores y ventanillas. Aquellos que se dispongan para la atención al público, deberán tener al menos un tramo situado entre 0,75 y 0,80 metros medidos desde la rasante, un mínimo de 1,00 metro de desarrollo longitudinal, con hueco inferior de al menos 0,70 metros de altura y 0,50 metros de fondo libres. Dispondrán de un espacio previo en el cual pueda inscribirse como mínimo un círculo de 1,20 metros de diámetro, libre de obstáculos.

i) Cabinas movibles de W.C. Deberán cumplir las mismas especificaciones previstas en el artículo 9.3.2 del presente Reglamento.

Artículo 18. *Itinerarios peatonales.*

1. Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito exclusivo de peatones o mixto de peatones y vehículos.

2. Cuando el itinerario peatonal tenga carácter exclusivo para peatones, la zona de tránsito peatonal deberá estar protegida del tránsito rodado.

3. Los itinerarios peatonales mixtos son aquellos en los que, por la baja densidad del tráfico rodado, es compatible su utilización sin conflictos por los vehículos y por las personas. En estos itinerarios se podrá medir el espacio de paso libre mínimo en la propia calzada.

También se considerará que un itinerario es mixto cuando forma parte de un núcleo urbano inferior a 500 habitantes, a excepción de las travesías si las hubiere, y en aquellos con población superior, cuando debido a medidas administrativas o físicas, se pueda considerar la ausencia de conflictos. En los núcleos con población superior a 500 habitantes, tendrán acceso exclusivo a estas áreas, los vehículos de transporte y servicio público de

personas, los de los residentes, y los de carga y descarga en las horas que se les permita, estando limitada la velocidad máxima a todos ellos a 20 Km/h.

En las travesías de los núcleos de población inferior a 500 habitantes, se deberá garantizar la separación entre el tráfico peatonal y el rodado.

4. Los itinerarios peatonales deberán reunir al menos las siguientes características:

a) Garantizarán el espacio de paso libre mínimo, que se medirá desde la línea de la edificación. Cuando no se pueda garantizar el mismo por la acera, se deberá establecer un itinerario mixto.

b) La pendiente tranversal máxima será del 2%, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 23 y 25 de este Reglamento cuando aparezcan vados.

c) La pendiente longitudinal, en la medida en la que la topografía lo permita será inferior o igual al 6%. Cuando se produzcan rupturas de nivel se utilizarán escaleras y rampas con las exigencias establecidas en los artículos 29, 30 y 31 del presente Reglamento.

d) Cuando la separación entre el tránsito peatonal y rodado se realice mediante bordillos, éstos presentarán un desnivel con relación a la calzada que deberá estar comprendido entre 0,10 y 0,15 metros, salvo lo previsto en las zonas de vados.

e) En toda vía pública del núcleo urbano, se deberá garantizar el paso del tránsito peatonal.

5. En el planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización o análogos cuando no se puedan garantizar las características de los itinerarios peatonales, se deberá justificar tal imposibilidad y establecer las medidas alternativas para mejorar la accesibilidad.

Artículo 19. *Aceras.*

1. Son los elementos del itinerario peatonal que específicamente están concebidos para el tránsito peatonal. Formarán parte de la red de los itinerarios peatonales.

2. Las características que deben reunir son las mismas que las exigidas para los itinerarios peatonales.

3. En los itinerarios peatonales mixtos, si hay acera y ésta no permite el espacio de paso libre mínimo, deberá tener vados en la zona de acceso a todos los edificios o espacios de uso público y las instalaciones comunitarias de las viviendas.

4. Deberán establecerse aceras, o en su defecto, espacios peatonales mixtos, en toda línea de edificación en la que haya o se prevea algún acceso a los edificios.

5. Si la acera lindara con un jardín o espacio público, dispondrá en ese linde de un bordillo entre 0,10 y 0,15 metros elevado sobre la misma. Si además separa un espacio con fuerte pendiente, deberá establecerse un elemento protector, con una altura mínima de 1,00 metros, que incluso podrá ser vegetación densa.

Artículo 20. *Pavimentos de los itinerarios peatonales. (Anexo IV).*

1. Serán no deslizantes tanto en seco como en mojado, continuos y duros.

2. Se utilizará pavimento táctil, con color y textura contrastados con el resto del pavimento, en vados, comienzo y final de rampas y escaleras, paradas de autobuses y análogos. El pavimento táctil que se use para los vados y sus franjas de señalización, será diferente del resto del pavimento de señalización. Se entenderá que se cumple la característica de color contrastado cuando el pavimento táctil esté bordeado por una franja perimetral de entre 0,30 y 0,40 metros de color claramente contrastado.

3. Las franjas de pavimento táctil tendrán una anchura no inferior a 0,90 metros ni superior a 1,20 metros. Todas las franjas de pavimento táctil que se coloquen deberán llegar con la anchura mencionada hasta la línea de la edificación que esté más próxima, y se colocarán en sentido perpendicular a la dirección de la marcha.

4. Se evitará la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.

5. Cada Ayuntamiento acordará un único criterio respecto a la simbología, color y textura del pavimento táctil, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas.

Artículo 21. *Rejas, rejillas y registros dentro de los itinerarios peatonales.*

Las rejas, rejillas y tapas de registro de las redes de instalaciones, tragaluces de sótanos e instalaciones similares, deberán estar enrasadas con el pavimento adyacente y carecerán de cualquier encuentro que sobresalga. La abertura máxima de las rejas y rejillas en la dirección de la marcha será igual o inferior a 0,02 metros.

Artículo 22. *Árboles y Alcorques en los itinerarios peatonales.*

La plantaciones de árboles y similares, no invadirán los itinerarios peatonales con troncos inclinados más de 15 grados, en la altura que garantiza el espacio de paso libre mínimo. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos enrasados con el pavimento adyacente, que no serán deformables de forma perceptible bajo la acción de pisadas o rodadura de vehículos. En estos elementos de cubrición no se permitirán aberturas de más de 0,02 metros en la dirección de la marcha.

Artículo 23. *Vados peatonales. (Anexo IV).*

1. Para resolver desniveles inferiores o iguales a 0,15 metros en los itinerarios peatonales, se utilizarán vados, que presentarán, al menos, las siguientes características:

a) Se señalarán con pavimento táctil en toda su superficie.

b) Partirá del vado una franja señalizadora entre 0,90 y 1,20 metros de ancha con el mismo material, situada en el eje del vado y se prolongará hasta la línea de la edificación más próxima si la hubiere, y quedando a una distancia no superior a 0,90 metros separado de la esquina. Cuando se produzca la intersección de dos franjas, se formará un rectángulo de pavimento táctil cuyos lados estarán comprendidos entre 1,60 y 1,80 metros, y se continuará la que con menor recorrido llegue a la línea de la edificación.

c) El resalte que presente el vado con relación al nivel inferior no será superior a 0,03 metros, que deberá redondearse o achaflanarse. Con resaltes entre 0,02 y 0,03 metros se achaflanará. La pendiente máxima de los chaflanes no superará el 25%.

d) La pendiente de los planos de formación de los vados no superará el 12%, salvo lo previsto para los chaflanes en los resaltes.

e) La embocadura del vado no será inferior a 1,80 metros.

2. Se permitirán tres tipos de vados:

a) Vado de tres planos. El vado se construirá con tres planos inclinados. Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.

b) Vado de dos planos. Se producirá por rebaje de la acera con dos planos inclinados, uno a cada lado de una plataforma horizontal de al menos 1,80 metros de longitud y con una pendiente transversal máxima del 2%, que tendrá el ancho total de la acera.

c) Vado de un plano. Se realizará con un solo plano con los flancos protegidos por barandillas o elementos fijos. Desde el vado hasta la línea de la edificación, la acera no presentará cambio de nivel al menos en los primeros 0,90 metros medidos desde ésta.

3. Para la elección del tipo del vado se tendrá en cuenta la anchura de la acera, siendo preferente el uso del vado de tres planos.

Artículo 24. *Pasos de peatones. (Anexo IV).*

1. Son los espacios de paso de los peatones a través de la calzada cuando el itinerario no es mixto.

2. El ancho mínimo de los pasos de peatones será de 1,80 metros, y en todo caso la dimensión total del vado.

3. El paso de peatones se señalará sobre el pavimento por franjas de color contrastado de 0,50 metros por el ancho total del paso, cada 0,50 metros.

4. Se construirán de modo que su desarrollo se realice de forma perpendicular al eje de la calle y no se permitirán pasos de peatones con directriz oblicua. Todos los pasos de peatones, se indicarán con señales verticales perfectamente visibles, tanto para los vehículos como para los peatones.

5. Los pasos de peatones pueden ser de dos tipos:

a) Paso de peatones al nivel de la acera. Cuando el paso de peatones se produzca conservando la rasante de la acera, el ancho mínimo del mismo será de 1,80 metros y debe coincidir con el ancho total del vado, y todo él estará acabado con pavimento táctil, con la consistencia adecuada para soportar el tráfico rodado.

La pendiente entre la rasante del paso y la de la calzada, no será superior al 12%, en el sentido longitudinal de la calzada.

b) Paso de peatones al nivel de la calzada. Para resolver el paso de la cota de la acera a la de la calzada, se dotará al paso de peatones de un vado que reúna las características señaladas en el artículo 23.

6. Si el paso de peatones atraviesa una mediana o isleta intermedia, cumplirá las características expuestas para los vados. En caso contrario estará enrasado con la calzada. Su ancho será el mismo que el del paso de peatones.

Artículo 25. *Vados para entrada y salida de vehículos.*

1. No podrán cambiar la rasante de la acera en los primeros 0,90 metros medidos desde la alineación de la edificación.

2. No utilizarán pavimento táctil del tipo que se emplee en el municipio para señalar vados peatonales u otro tipo de elementos.

3. Para resolver el encuentro entre la calzada y la acera, se utilizarán bordillos achaflanados o solución equivalente.

Artículo 26. *Pasos elevados para peatones.*

Tendrán una anchura mínima de 1,80 metros libres. Tanto las escaleras como las rampas cumplirán las especificaciones de su apartado correspondiente. Deberán garantizar el uso por cualquier persona. A todos los efectos, cumplirán las condiciones establecidas para los itinerarios peatonales.

Artículo 27. *Pasos subterráneos para peatones.*

Tendrán una anchura mínima de 1,80 metros y una altura libre de al menos 2,20 metros. Se deberá garantizar de forma continua una iluminación adecuada según lo dispuesto en el artículo 33 del presente Reglamento en su horario de funcionamiento. A todos los efectos se cumplirán las demás características de los itinerarios peatonales.

Artículo 28. *Parques, jardines y espacios libres de uso público.*

1. Todos aquellos parques y jardines y espacios de uso público deberán estar Integrados dentro de los itinerarios peatonales del suelo urbano.

2. Los parques y jardines que contengan servicios o instalaciones de uso público deberán contar con itinerarios peatonales accesibles que los enlacen. Les serán de aplicación las especificaciones de mobiliario urbano a los elementos contenidos en ellos.

3. Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, ésta tendrá una compacidad no inferior al 90% PROCTOR.

Artículo 29. *Escaleras en el espacio urbano.*

1. Se exigirán las condiciones en el nivel de accesibilidad adaptado del apartado 2.1 del artículo 8 de este Reglamento, a excepción de los sub-apartados h) y j).

2. Deberán estar señalizados mediante franja de pavimento táctil diferente del de los vados, de color contrastado, que será determinado por cada Ayuntamiento, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas. La franja tendrá una anchura entre 0,90 y 1,20 metros y se colocará desde el comienzo y/o final de la escalera hasta la línea de la edificación, con los mismos criterios que en los vados.

Artículo 30. *Rampas en el espacio público.*

1. Se exigirán las condiciones en el nivel de accesibilidad adaptado del apartado 2.2 del artículo 8 de este Reglamento, a excepción del sub-apartado f).

2. Deberán estar señalizadas mediante franja de pavimento táctil diferente del de los vados, de color contrastado, que será determinado por cada Ayuntamiento, oídas las asociaciones de discapacitados afectadas. La franja tendrá una anchura entre 0,90 y 1,20 metros y se colocará desde el comienzo y/o final de la rampa hasta la línea de la edificación, con los mismos criterios que en los vados.

Artículo 31. *Pasamanos y barandas de rampas, escaleras y pasos elevados de peatones.*

Presentarán las mismas características que las exigidas en apartado 2.3 del artículo 8 del presente Reglamento.

Artículo 32. *Escaleras y rampas mecánicas en el espacio libre de uso público.*

Presentarán las mismas características que las exigidas los apartados 2.4 y 2.5 del artículo 8 del presente Reglamento.

Artículo 33. *Iluminación exterior en el espacio urbano.*

1. Las fuentes de luz se colocarán evitando que produzcan deslumbramientos. En esquinas e intersecciones se colocarán luminarias, de modo que sirvan de guía de dirección. En el resto del itinerario se colocarán alineadas.

2. Se deberán dotar a los itinerarios peatonales más transitados de niveles de iluminación adecuados, compatibles con el ahorro energético.

3. Los pasos elevados y subterráneos, en su horario de utilización, si lo hubiere, deberán estar dotados de óptimos niveles de iluminación, y en servicio cuando por falta de iluminación natural así se precise.

Artículo 34. *Protección y señalización de obras y andamios en el espacio de uso público.*

1. Todas las obras deberán estar señalizadas y contar con elementos de protección que reúnan las siguientes características:

a) Deberán ser rígidos, no pudiéndose utilizar cintas, cuerdas o similares.

b) Se situarán separados de las obras al menos 0,50 metros.

c) Tendrán una altura de al menos 0,90 metros. Cuando la protección se realice con elementos horizontales estarán separados entre sí a una distancia máxima de 0,30 metros.

d) Carecerán de cantos vivos, y no tendrán ningún elemento que invada la zona de paso que sobresalga más de 0,08 metros de la línea de vallado. Si el apoyo de las mismas supera esta dimensión, se le dotará de zócalo, que, en su caso, tendrá una altura no inferior a 0,10 metros medidos desde la rasante.

e) Serán de color contrastado con el entorno.

2. Si fuera preciso utilizar la calzada como trazado alternativo para salvar el itinerario peatonal, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se elegirá de forma preferente aquel que esté enrasado con la cota de la acera. En caso contrario se utilizará o bien un rebaje de la acera como el establecido para los vados, o la utilización de rampas provisionales perfectamente fijadas al soporte, con las pendientes máximas establecidas para los vados.

b) Se utilizará doble vallado, uno del lado de las obras y otro del lado de la calzada.

c) La anchura libre del trazado provisional, será, al menos, la del espacio de paso libre mínimo.

d) Todos los elementos que se utilicen para la formación de itinerarios alternativos deberán cumplir las condiciones de no deslizamiento exigidas para los itinerarios peatonales.

e) Se señalizará para la advertencia del tráfico rodado con señales estáticas y con luces intermitentes las 24 horas del día, al menos al principio y al final de la invasión.

f) Los elementos provisionales de protección a nivel del solado se colocarán de forma que los encuentros se produzcan por planos sucesivos enrasados con el pavimento y con el elemento de protección.

3. Si las obras se producen en las aceras, sin que por sus dimensiones se esté obligado a invadir la calzada, se deberá intentar conseguir que el espacio de paso libre mínimo quede garantizado del lado de la edificación. Si esto no fuera posible, y quedara una dimensión inferior a 0,90 metros, el vallado llegará hasta la línea de la edificación, debiendo quedar señalizado con cartel de aviso a ambos lados de la zona de obras.

4. Si el andamiaje o las obras reducen la zona de paso de vehículos, la protección deberá estar provista con señalización estática, y con luces intermitentes, al menos al principio y al final del estrechamiento.

5. Cuando no se pueda establecer un itinerario provisional, se establecerá un itinerario alternativo, que deberá estar convenientemente señalizado hasta superar la zona de obras.

6. Si la zona de obras afectara a uno o varios accesos a edificios, servicios o instalaciones, deberán estar vallados con los mismos criterios que para el resto de los itinerarios alternativos, no pudiendo en ningún caso dejar un espacio libre inferior al que garantiza el espacio de paso libre mínimo.

Artículo 35. *Aparcamientos.*

Los aparcamientos reservados para vehículos con personas con movilidad reducida, se ajustarán a las especificaciones establecidas en el Artículo 5 del presente Reglamento. El área de acercamiento, además, deberá encontrarse libre de obstáculos y fuera de cualquier zona de circulación o maniobra de vehículos.

Artículo 36. *Tarjeta de estacionamiento.*

1. Beneficiarios de la tarjeta. Serán beneficiarios las personas con discapacidad con reconocimiento de grado de minusvalía superior o igual al 33%, y con movilidad reducida, con independencia de su condición de conductor del vehículo en el que se desplacen.

2. La condición de movilidad reducida será determinada por el organismo competente en materia de servicios sociales. Para ello se utilizará el baremo que figura en el anexo V.

3. Se considera uso inapropiado de la tarjeta el efectuado por persona distinta del titular de la misma.

4. La tarjeta de estacionamiento seguirá un modelo uniforme de acuerdo con lo recomendado por el Consejo de Europa, que se recoge en el Anexo VI del presente Reglamento.

5. La vigencia de la tarjeta de estacionamiento será de 5 años para aquellas personas con movilidad reducida permanente, o del tiempo determinado en la correspondiente resolución administrativa para aquellas personas cuya condición de movilidad reducida es temporal.

6. El Ayuntamiento que expide la tarjeta suministrará así mismo a la persona beneficiaria, un documento que resuma las condiciones de utilización de la tarjeta en otras comunidades autónomas y en los distintos países miembros de la Unión Europea.

7. La Administración de la Comunidad de Castilla y León creará un registro único de tarjetas sobre la base de la información que cada 6 meses remitirán los Ayuntamientos que concedan en su ámbito territorial dichos beneficios.

[. . .]

TÍTULO III

Régimen Sancionador

Artículo 47. *Criterios de graduación.*

A los efectos de considerar infracciones de la misma naturaleza, de conformidad con lo previsto en el Artículo 43.2 de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, se constituyen los siguientes grupos de infracciones:

1. Aquellas que supongan incumplimiento de normas de accesibilidad en la realización de urbanizaciones y edificaciones así como en la adquisición de medios de transporte y en la configuración de mobiliario urbano y de los sistemas de comunicación de uso público.

2. El incumplimiento por los promotores de las reservas obligatorias de viviendas para personas con discapacidad.

3. El uso inapropiado de la tarjeta que permita a las personas discapacitadas con movilidad reducida estacionar su vehículo en los aparcamientos a ellos reservados.

Artículo 48. *Personal inspector.*

El personal al servicio de las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, al que se le encomiende la inspección en materia de accesibilidad y supresión de barreras, tendrá la condición de agente de la autoridad.

Artículo 49. *Obligación de subsanación.*

El órgano competente para la imposición de las sanciones dispondrá la obligación del sancionado de proceder a la subsanación de la infracción cometida. A tal efecto, se concederá un plazo, no superior a 6 meses, que se comenzará a contar desde el día siguiente a aquel en que la sanción ponga fin a la vía administrativa.

ANEXO I



Los colores usados por el S.I.A. serán:
– El fondo en azul PANTONE REFLEX BLUE.
– El símbolo en blanco.
Las dimensiones recomendables serán de 15 x 15 cm. en espacios interiores, y de 30 x 30 cm. en el caso de exteriores y vehículos.

ANEXO II

USOS DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE [1] O CAPACIDAD	ITINERARIOS		ELEMENTO ADAPTADO O PRACTICABLE SI LO HAY				
		Adaptado	Practicable	Aparcamiento	Aseos públicos	Dormitorios	Vestuarios de personal	Ser. Inst. y Mobiliario
RESIDENCIA.								
Alojamientos turísticos.	De 10 a 25 plazas.		P		1A			
	De 25 a 50 plazas.		P		1A	1A		
	Más de 50 plazas.	A		A	1A/100 plazas o fracción superior a 50	1A/50 dormit. o fracción	A	A
Residencia de estudiantes, albergues de juventud y casas de colonias.	De 25 a 50 plazas.		P		1A			
	Más de 50 plazas.	A		A	1A/100 plazas	1A/50 dormitorios	A	A
Campings.	Todos.	A		A	1A/200 plazas		A	A
Centros penitenciarios.	Por normativa específica.							
COMERCIAL Y OCIO.								
Mercados.	Todos	A		A	1A/100 m^2		A	
Establecimientos comerciales.	De 200 a 500 m^2.		P		1P			
	Más de 500 m^2.	A		A	A		A	
Bares, restaurantes y similares [2].	De 100 a 200 m^2.		P		1P			
	Más de 200 m^2.	A		A	1A			A
Discotecas, bares, musicales y similares [2].	De 100 a 200 m^2.		P	A	1P			
	Más de 200 m^2.	A		A	1A			A
Parques de atracciones y parques temáticos.	Todos.	A		A	A			A

NOTA: Las casillas oscuras corresponden a aseos separados por sexos.

[1] Se entenderá superficies construidas, contabilizando tan sólo el espacio de uso público.

[2] El «itinerario accesible» se aplicará, al menos para el 30% de las plazas o el aforo.

USOS DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE O CAPACIDAD	ITINERARIOS		ELEMENTO ADAPTADO O PRACTICABLE SI LO HAY				
		Adaptado	Practicable	Aparcamiento	Aseos públicos	Dormitorios	Vestuarios de personal	Ser. Inst. y Mobiliario
SANITARIOS Y ASISTENCIAL.								
Hospitales y Clínicas.	Todos.	A		A	A*	A*	A	A
Atención Primaria.	Todos.	A		A	A*		A	A
Centros de rehabilitación.	Todos.	A		A	A*		A	A
Farmacias y Centros de Servicios.	Todos.		P					
Centros Residenciales.	Todos.	A		A	A*	A*	A	A
Otros Centros sociales y sanitarios.	Todos.	A		A	A*		A	A
* El número de cabinas adaptadas, se ajustará a la Normativa específica.								
DEPORTE.								
Centros Deportivos.	Todos.	A		A	1A/3000 m^2 1A/vestuario		A	A
CULTURAL.								
Museos.	Superficie >200 m^2.	A		A	1A		P	A
	>500 m^2.	A		A	1A		A	A
Teatros y cines.	Superficie >200 m^2.	A		A	1A			A
	>500 m^2.	A		A	1A			A
Salas de Congreso.	Superficie >200 m^2.	A		A	1A			A
	>500 m^2.	A		A	1A			A
Auditorios.	Superficie >200 m^2.	A		A	1A			A
	>500 m^2.	A		A	1A			A
Bibliotecas.	Superficie >200 m^2.	A		A	1A			A
	>500 m^2.	A		A	1A			A
Centros cívicos.	Superficie >200 m^2.	A		A	1A		P	A
	>500 m^2.	A		A	1A		A	A
Salas de Exposiciones y Similares.	Superficie >200 m^2.	A		A	1A			A
	>500 m^2.	A		A	1A			A
Espectáculos y similares.	Todos.	A		A	1A/3000 m^2		A	A
Plazas de Toros.	Todos.	A		A	1A/3000 m^2		A	A
EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS Y CENTROS LABORALES.								
Centros de la Administración.	Todos.	A		A	1A		A	A
Oficinas de Servicios públicos.	Todos.		P		1P		P	
Oficinas abiertas al público [3].	Más de 200 m^2.		P		1P		P	
	Más de 500 m^2.	A		A	1A		A	A
Industrias, almacenes y talleres [3].	Más de 100 m^2.		P		1P		P	
	Más de 1000 m^2.	A		P	A		A	
DOCENTE.								
Centros Docentes.	Más de 100 m^2.		P		1P			
	Más de 500 m^2.	A		A	1A		A	A
RELIGIOSOS.								

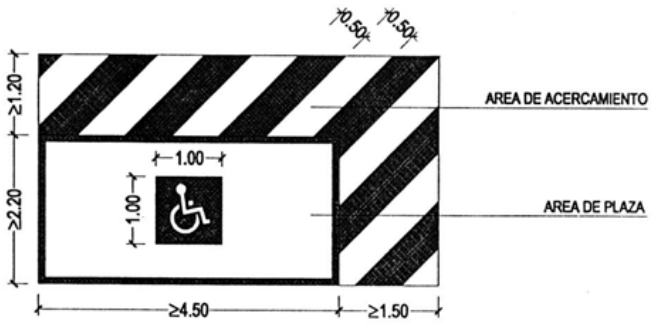
USOS DE LA EDIFICACIÓN	SUPERFICIE O CAPACIDAD	ITINERARIOS		ELEMENTO ADAPTADO O PRACTICABLE SI LO HAY				
		Adaptado	Practicable	Aparcamiento	Aseos públicos	Dormitorios	Vestuarios de personal	Ser. Inst. y Mobiliario
Centros Religiosos (uso común).	Más de 100 m^2.		P		1P			
	Más de 500 m^2.	A		A	1A		A	A
ESTACIONES TERMINALES DE TRANSPORTE COLECTIVO.								
	Más de 100 m^2.		A		1P			
	Más de 500 m^2.	A		A	1A		A	A

(3) Se considerará solo en aquellas zonas de acceso público.

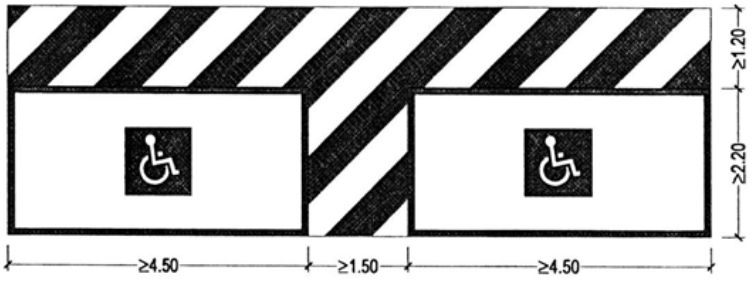
ANEXO III

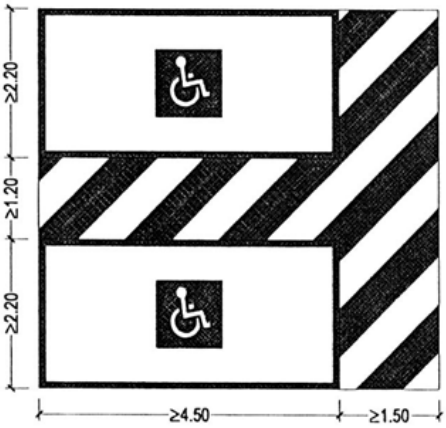
APARCAMIENTOS

PLAZAS CON AREA DE ACERCAMIENTO



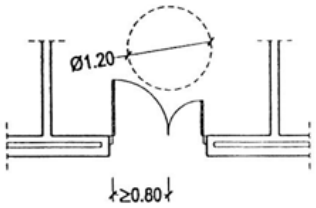
PLAZAS CON AREA DE ACERCAMIENTO COMUN

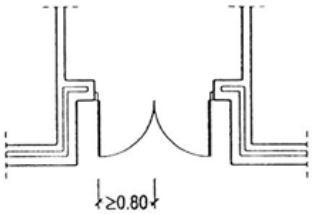




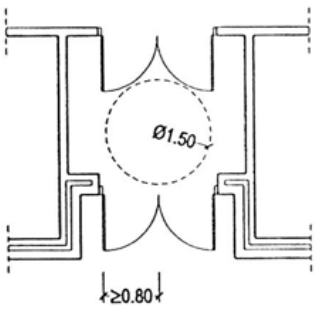
ACCESO AL INTERIOR

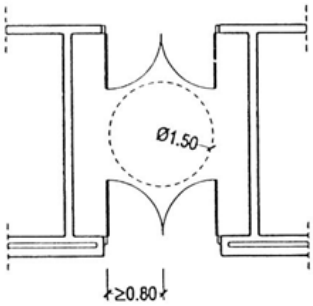
ESPACIO ADYACENTE A LA PUERTA : RECORRIDO INTERIOR/EXTERIOR





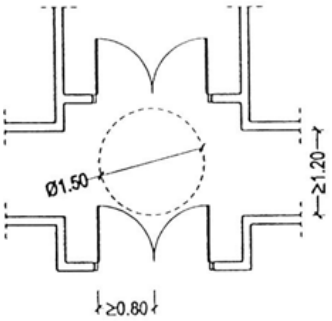
CORTA-VIENTOS

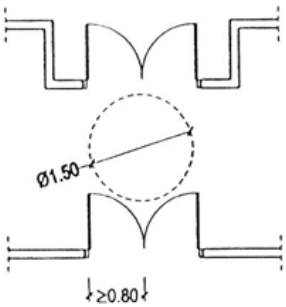




ITINERARIO HORIZONTAL

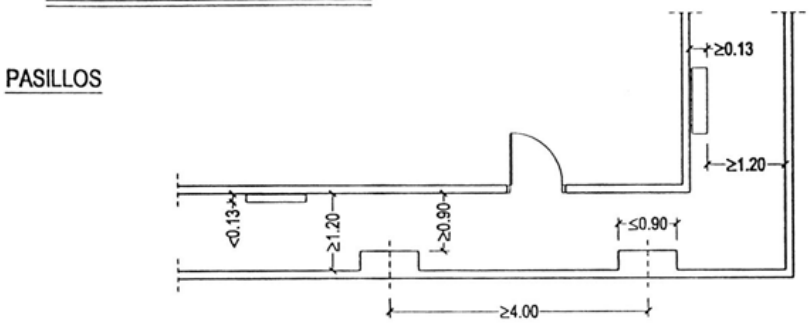
DISTRIBUIDORES

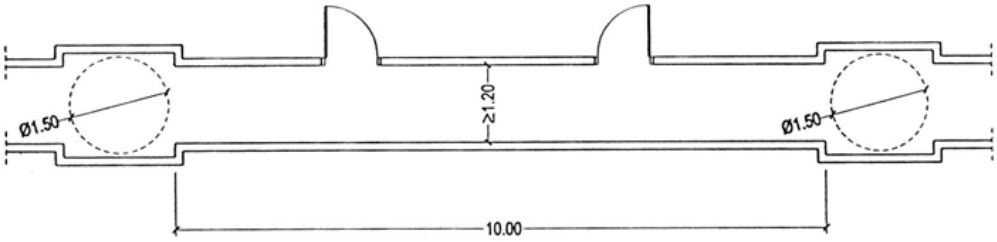


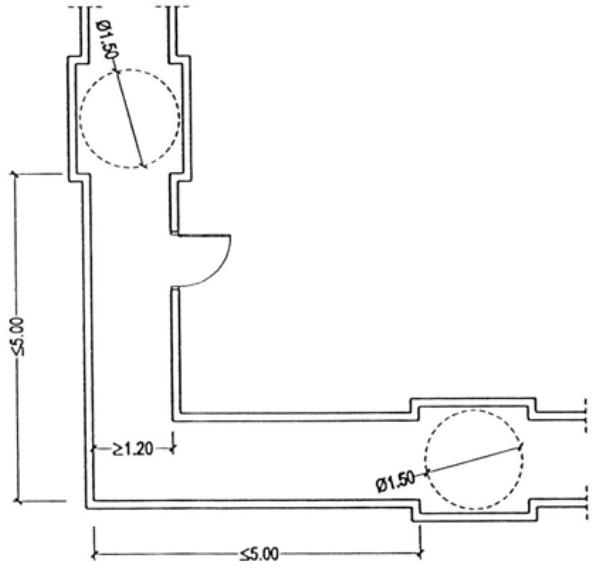


ITINERARIO HORIZONTAL

PASILLOS



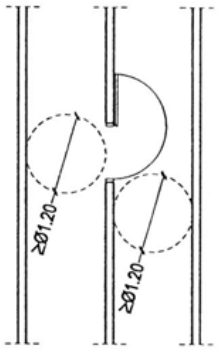




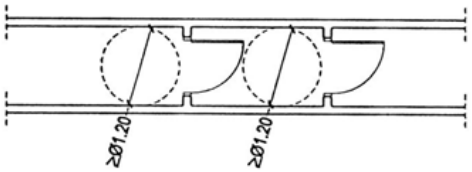
ITINERARIO HORIZONTAL

PUERTAS

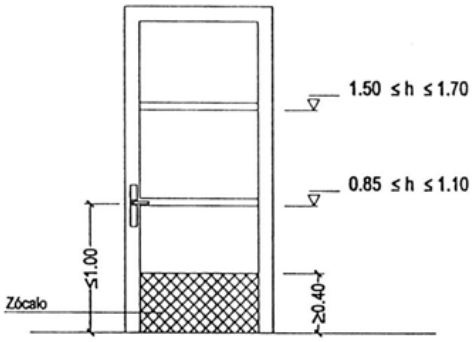
Aproximación lateral



Aproximación frontal

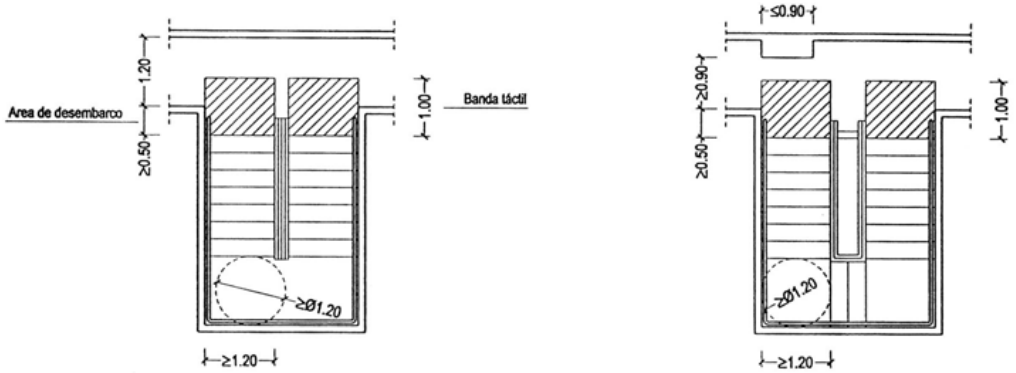


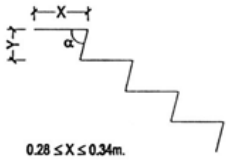
PUERTAS DE VIDRIO



ITINERARIO VERTICAL

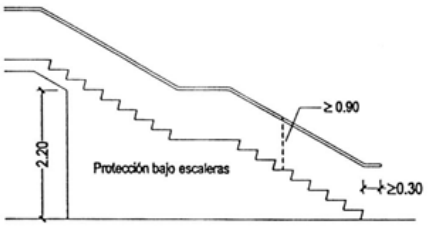
ESCALERAS NO MECANICAS





$0.28 \leq X \leq 0.34$m.
$0.15\text{m} \leq Y \leq 0.18$m
$75° \leq \alpha \leq 90°$

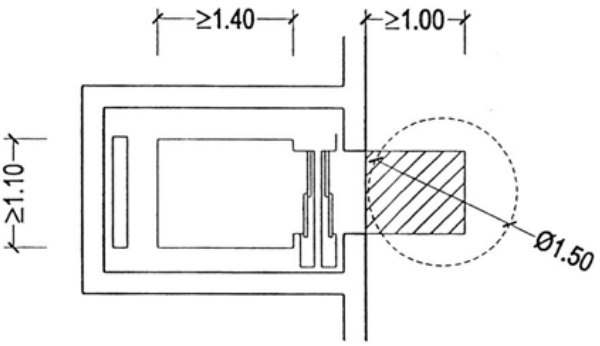




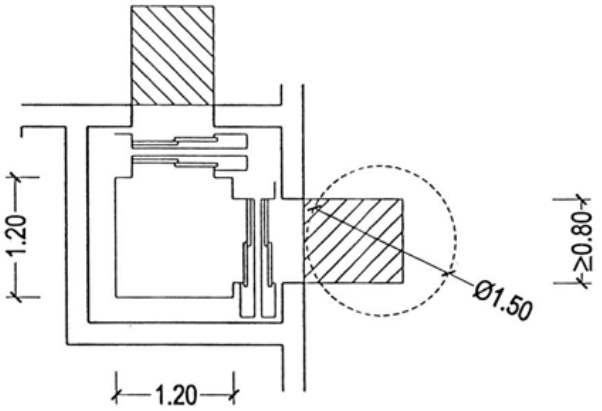
ITINERARIO VERTICAL

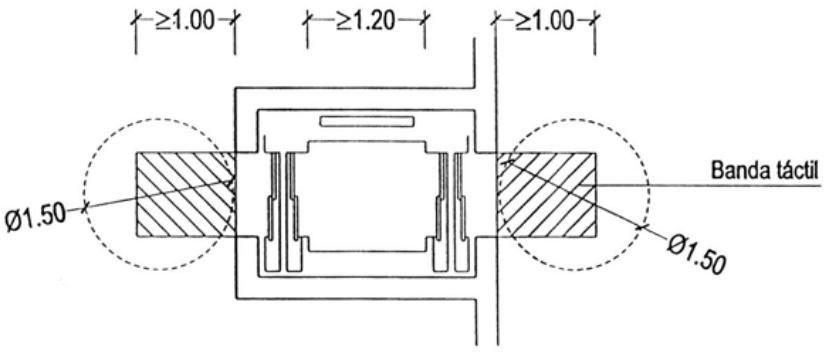
ASCENSORES

Una puerta



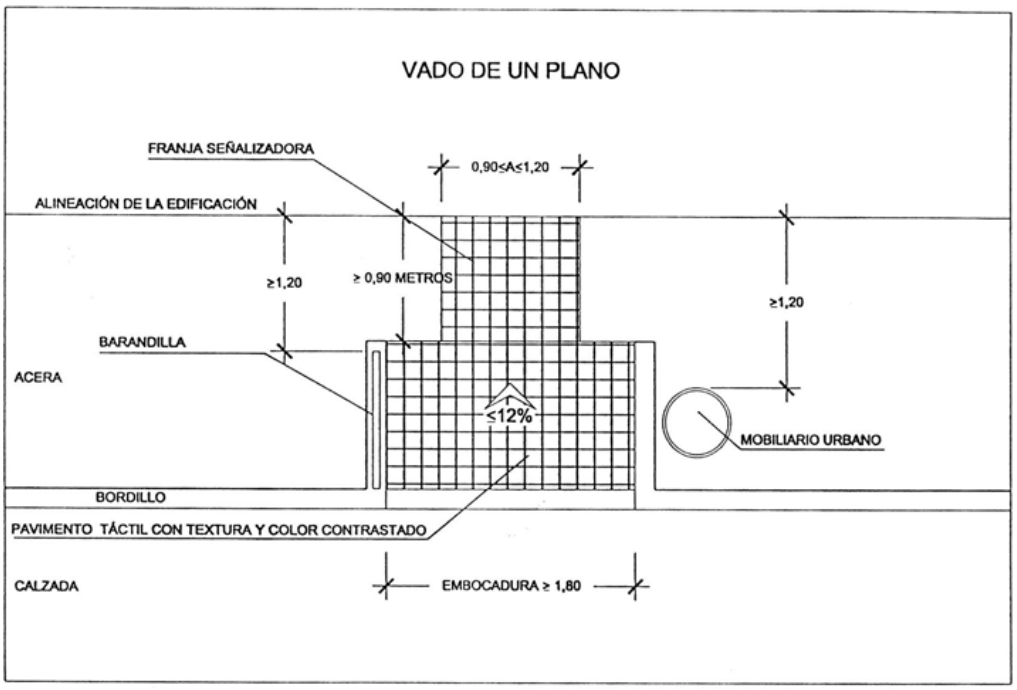
Dos puertas

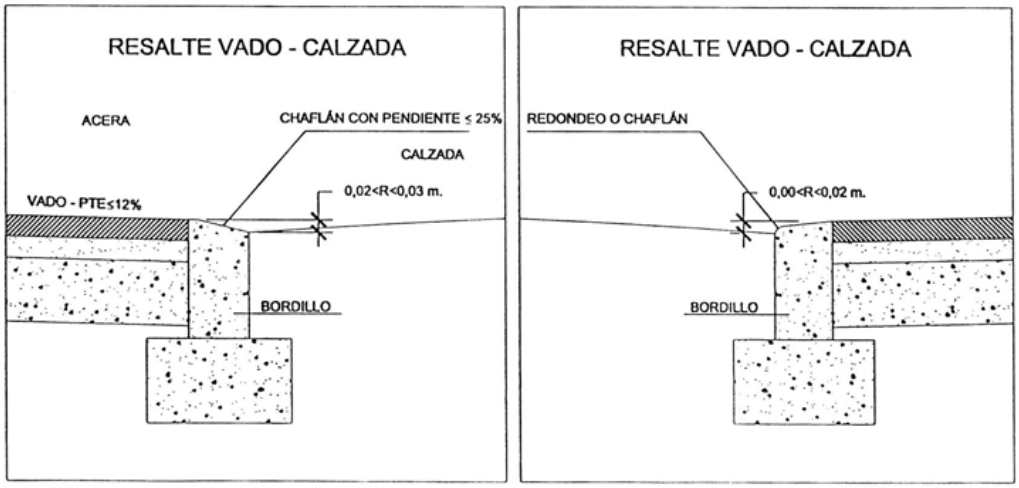




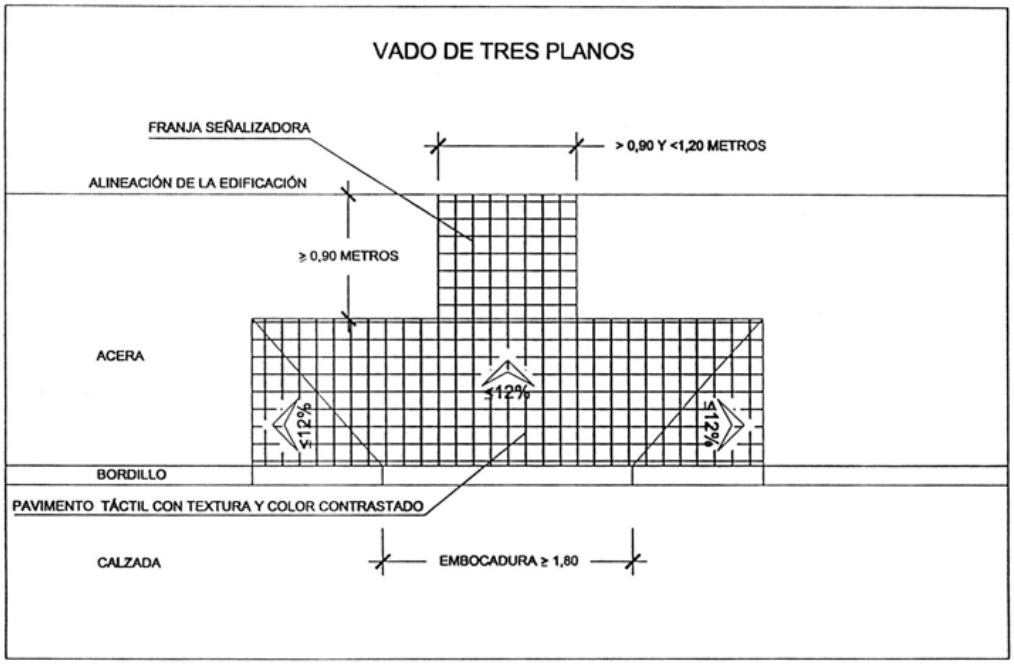
ANEXO IV

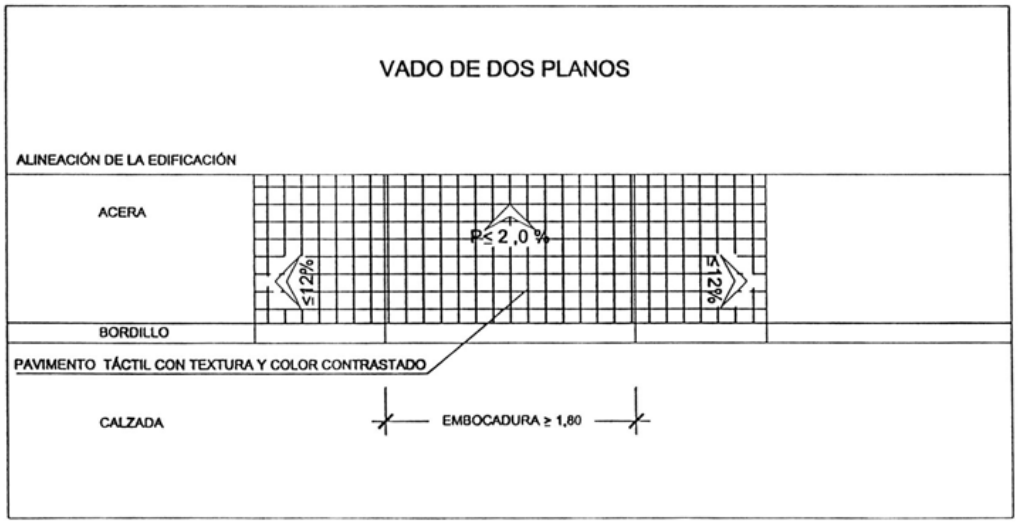
VADOS



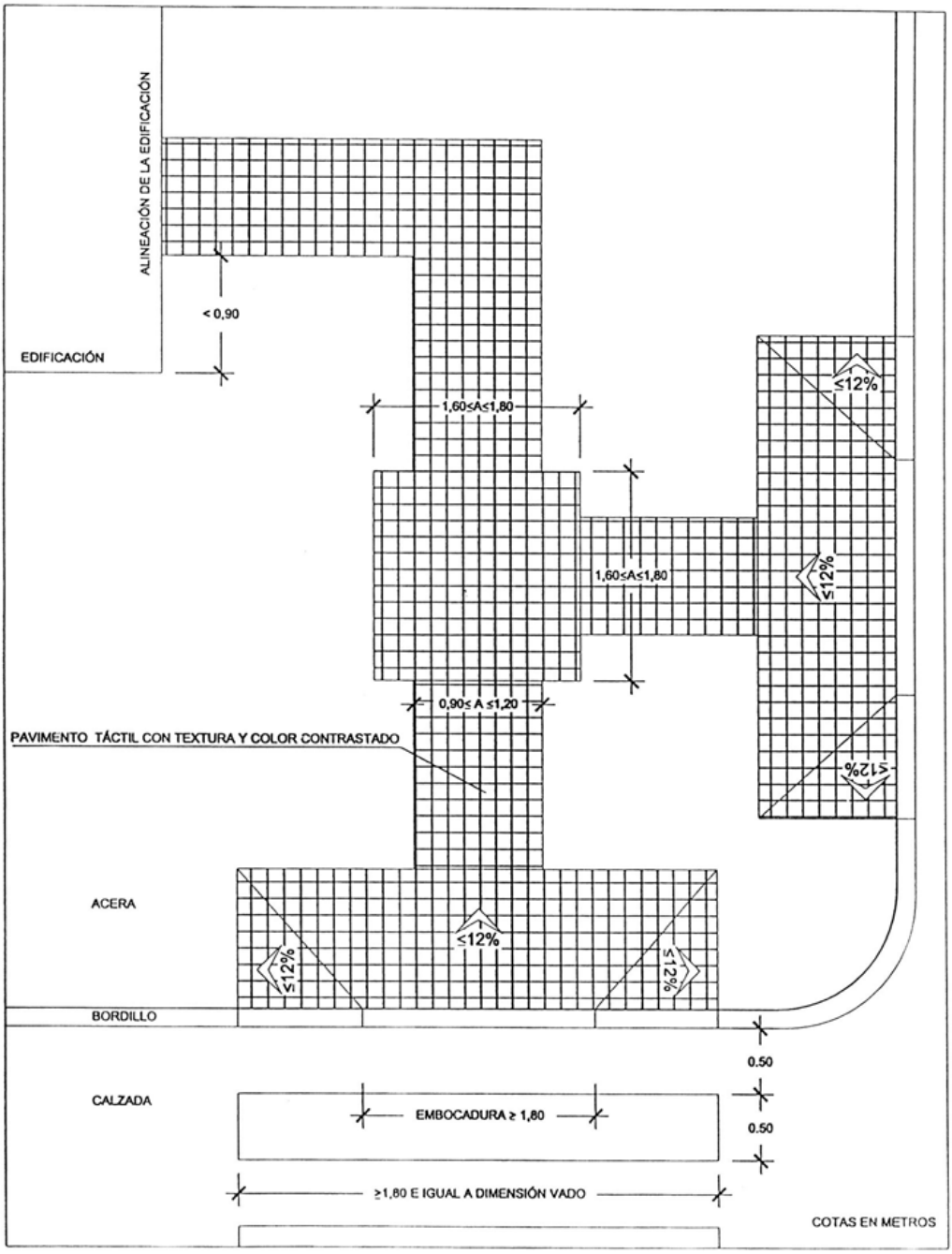


VADOS

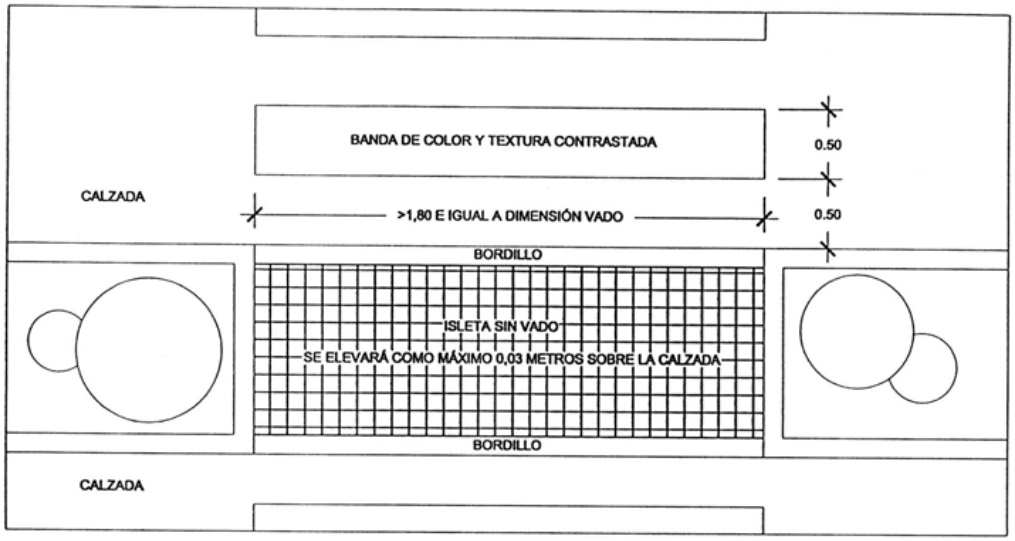

VADO DE TRES PLANOS
FRANJA SEÑALIZADORA
> 0,90 Y <1,20 METROS
ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
≥ 0,90 METROS
ACERA
≤12%
≤12%
≤12%
BORDILLO
PAVIMENTO TÁCTIL CON TEXTURA Y COLOR CONTRASTADO
CALZADA
EMBOCADURA ≥ 1,80

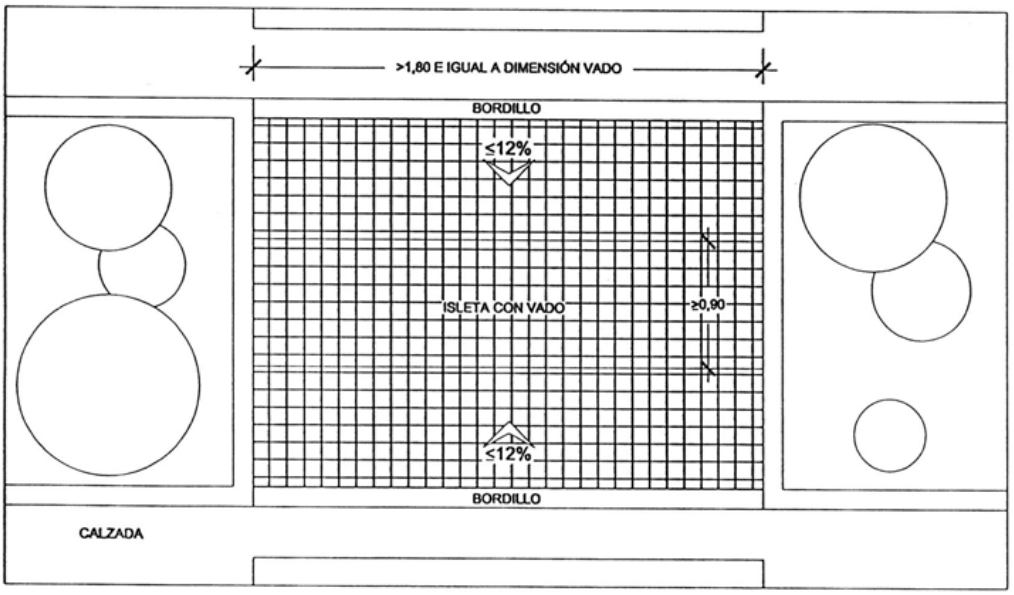

VADO DE DOS PLANOS
ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
ACERA
P≤ 2 ,0 %
≤12%
≤12%
BORDILLO
PAVIMENTO TÁCTIL CON TEXTURA Y COLOR CONTRASTADO
CALZADA
EMBOCADURA ≥ 1,80

PASO DE PEATONES A NIVEL DE CALZADA
Y FRANJAS SEÑALIZADORAS



PASO DE PEATONES CON ISLETAS





ANEXO V

BAREMO PARA DETERMINAR LA CONDICIÓN DE MOVILIDAD REDUCIDA

	SÍ	NO
A) Usuario o confinado en silla de ruedas		

	SÍ	NO
B) Depende absolutamente de dos bastones para deambular		

	No tiene dificultad	Limitación leve	Limitación grave	Limitación muy grave (no puede)
D) Deambular en terreno llano	0	1	2	3
E) Deambular en terreno con obstáculos	0	1	2	3
F) Subir o bajar un tramo de escaleras	0	1	2	3
G) Sobrepasar un escalón de 40 cm.	0	1	2	3
H) Sostenerse en pie en una plataforma de un medio normalizado de transporte	0	1	2	3
TOTAL.....				

- Se considerará la existencia de dificultades de movilidad siempre que el presunto beneficiario se encuentre incluido en alguna de las situaciones descritas en los apartados A) y B).

- Si el solicitante no se encuentra incluido en ninguna de las situaciones anteriores, se aplicarán los siguientes apartados D), E), F), G) y H), sumando las puntuaciones obtenidas en cada uno de ellos. Se considerará la existencia de dificultades de movilidad siempre que el presunto beneficiario obtenga en estos apartados un mínimo de 7 puntos.

[Anexos VI y VII omitidos.]

§ 18

Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 79, de 26 de abril de 2002
«BOE» núm. 116, de 15 de mayo de 2002
Última modificación: 25 de junio de 2018
Referencia: BOE-A-2002-9331

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado, y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 16.4 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 129.2 de la Constitución Española proclama que «Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas».

La Ley 11/1994, de 24 de marzo, modificó el Estatuto de la Comunidad de Castilla y León y, en desarrollo de la Ley Orgánica 9/1992, de 23 de diciembre, de Transferencia de competencias a Comunidades Autónomas que accedieron a la autonomía por la vía del artículo 143 de la Constitución Española, incorporó en el número 23 del párrafo 1.º del artículo 26 la competencia exclusiva en materia de cooperativas. Esta norma encontró un primer reflejo, en un orden práctico, en el Real Decreto 832/1995, de 30 de mayo, por el que se formalizó la transferencia de competencias en materia de cooperativas de la Administración del Estado a la Comunidad de Castilla y León. En la última reforma del Estatuto de la Comunidad de Castilla y León, se incorporó en el número 24 del párrafo 1.º del artículo 32 la competencia exclusiva en materia de cooperativas.

La Comunidad de Castilla y León, al asumir las competencias atribuyó por el Decreto 121/1995, de 11 de julio, la competencia en ese ámbito de actuación a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo.

En ese marco jurídico e institucional, surge la Ley de Cooperativas de Castilla y León con el objeto de alcanzar nuestras legítimas cuotas de autogobierno, configurándose como el instrumento necesario para la ordenación de esa manifestación empresarial, con gran arraigo en nuestra tierra. Esta norma, caracterizada por los principios de solidaridad y gestión democrática de las sociedades a las que trata de prestar acogida y apoyo, coincide en sus postulados inspiradores con los que sirven de base al movimiento cooperativo mundial, y asume la misión de prestar marcos de referencia a la autonomía de la voluntad de los socios, que es el verdadero cimiento de la cooperativa.

Castilla y León, que conoce hoy la presencia de empresas cooperativas como vigorosa y dinámica fórmula societaria en los más diversos sectores de su estructura económica y social, incorpora a su instrumentación de dinamización y de máximo aprovechamiento de los recursos disponibles, la esencia de un espíritu solidario que ha pervivido en el tiempo en entidades e instituciones de los más diversos orígenes. Testimonio de ese modo de vinculación entre los castellanos y leoneses puede encontrarse en las cofradías, de honda inspiración espiritualista; en los gremios, de significación profesional; en las mancomunidades de villa y tierra, de signo comunitario en la proyección económico-social, o en las multiformes variedades de aprovechamientos comunales y vecinales que, nacidas en plena Edad Media para facilitar la gestión colectiva de recursos agrarios, ganaderos o forestales, mantienen vivo el modelo de vinculación solidaria y de gestión democrática entre sus copartícipes.

Esta Ley no propugna el retorno a fórmulas desplazadas por las exigencias de los procesos productivos actuales. Antes al contrario. A través de la fórmula abierta, en virtud de la que son los socios los que, en cualquiera de los sectores de la estructura económica y social, pueden decidir que su vinculación societaria revista la modalidad de cooperativa. La norma acoge, entre las clases de cooperativas, no sólo las que ya han acreditado su eficacia, sino aquellas otras que, a buen seguro, se convertirán a corto plazo en medio idóneo para salir al encuentro de exigencias crecientes en nuestro tiempo, como las denominadas cooperativas de iniciativa social, de las que puede esperarse solución a no pocos de los problemas que aquejan a nuestra sociedad.

Así pues esta Ley, que como en el caso de las restantes promulgadas por otras autonomías, es una consecuencia de la asunción con carácter exclusivo de la competencia en materia de cooperativas, trata de conjugar el principio de coordinación con disposiciones estatales y de otras Comunidades, con aquellas fórmulas que puedan ser más adecuadas al ámbito de Castilla y León, de su estructura y de la mentalidad de sus hombres y mujeres, en la esperanza de que esa doble vertiente asegurará la finalidad buscada.

La realidad económico-social y el marco jurídico descrito exigen de nuestra Comunidad que, en cumplimiento del compromiso constitucional que vincula a los poderes públicos, se dote a las cooperativas de una norma del mayor rango, en la que se plasmen las exigencias presentes y se anticipen las demandas futuras de este tipo de empresas, lo que se trata de materializar mediante la presente Ley.

La norma se estructura en cuatro títulos, con ciento cuarenta y siete artículos, tres disposiciones transitorias, una derogatoria y dos finales.

I. El título I, bajo la rúbrica «De la sociedad cooperativa. Normas comunes», se estructura en nueve capítulos, constituyendo la parte sustancial en la que se contienen los principios conceptuales, las directrices sobre la creación, desarrollo, disolución y liquidación de las cooperativas, así como las normas mínimas relativas a la composición y funcionamiento de sus órganos de gobierno. En el contenido de este título destacan diversos aspectos.

Por lo que se refiere a las disposiciones generales, cabe destacar:

Por lo que respecta al concepto de cooperativa, en consonancia con la tendencia actual, menos organicista y de remisión a la autonomía de voluntad de los socios, se formula una concepción amplia de cooperativa no negando a ninguna actividad económica o social la posibilidad de constituirse en cooperativas.

Por lo que respecta a las entidades que van a quedar sujetas a la Ley Autonómica éstas han de tener en la Comunidad:

Su domicilio social.
El carácter preferente de actividad intrasocietaria.
Su dirección administrativa y empresarial.

En cuanto a la denominación de las cooperativas, podrán añadir a su nombre la expresión castellano y leonesa o la abreviatura C. y L.

En cuanto al capital social mínimo para constituirse se fija una cantidad de 2.000 euros sin perjuicio de que esta cifra sea de 3.000 euros para las Cooperativas de Vivienda.

En cuanto al número de socios y siguiendo la tendencia de que este número sea cada vez más reducido, se establece un número mínimo de tres socios que realicen actividad cooperativizada y se admiten personas jurídicas, públicas o privadas, matizando esta admisión y limitando el capital que pueden tener estas personas jurídicas respecto al total y limitando el número de votos que pueden tener respecto de los integrantes en la asamblea.

Asimismo, se prevé que los Estatutos puedan limitar aún más estos topes. Estas limitaciones se basan en criterios de ponderación a fin de evitar el posible control abusivo que estrangularía por parte de la entidad jurídica a los restantes socios de la cooperativa.

En cuanto al capítulo relativo a la constitución de la cooperativa, cabe destacar:

La regulación minuciosa de las tres fases por las que puede pasar la constitución de una sociedad cooperativa. Actos preparatorios, proceso constituyente e inscripción de la cooperativa.

La competencia de emisión de la certificación negativa de denominación se atribuye al Registro de Sociedades Cooperativas de Castilla y León.

La inscripción registral de la cooperativa deberá realizarse en el plazo máximo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura pública.

En cuanto a la documentación a presentar en el Registro de Sociedades Cooperativas, ésta se simplifica, reduciendo las copias a presentar para la inscripción registral a una copia autorizada y una simple.

En cuanto a los plazos que tendrá la Administración para efectuar la calificación previa y la inscripción registral definitiva, se fija un plazo de un mes una vez completado todo el expediente. De no recaer resolución expresa dentro del plazo citado, se entenderá el silencio como negativo.

En relación al capítulo dedicado a los socios, se acogen las siguientes peculiaridades:

Se sistematiza la regulación del capítulo en tres partes diferenciadas que clarifican la actual heterogeneidad, recogiendo, en primer lugar, el régimen de las personas que pueden asumir la cualidad de socio; en segundo lugar, y con carácter general, el régimen de los derechos, deberes y normas de disciplina social, y finalmente, el régimen de las clases de socios, con indicación de aquellas notas diferenciadoras que, en su caso, procedan.

En cuanto a las personas que pueden ser socios, se acogen tres tipos de socios nuevos, el denominado socio colaborador, el socio inactivo y el socio temporal.

En la regulación del socio colaborador se establecen dos límites para evitar que un solo socio tenga un peso superior a la mayoría:

La suma de las aportaciones de este tipo de socios no podrá exceder el 45 por 100 del capital social de la cooperativa.

El conjunto de votos que les pueda corresponder no podrá exceder del 30 por 100 del total de los mismos en los órganos sociales de la cooperativa.

En cuanto al capítulo relativo a los órganos de la sociedad:

Junto a los órganos tradicionales de la cooperativa: Asamblea general, Consejo Rector e Interventor, se recoge la posibilidad de la existencia de un Comité de Recursos y otras figuras de carácter consultivo, asesor o de dirección, de acuerdo con lo que pueda regularse en los Estatutos.

Se admite como nueva figura la del Administrador único, en sustitución del Consejo Rector, si lo prevén los Estatutos, en las cooperativas de menos de diez socios.

Se conceden nuevas competencias a la Asamblea general, como por ejemplo en materia económica, como es la relativa a la ratificación de operaciones de crédito hipotecarias, y determinación del derecho al devengo de intereses de las aportaciones obligatorias al capital social.

Se establece la supresión de las incompatibilidades entre los miembros de Intervención y los órganos de gestión. Se ha introducido esta fórmula, contemplando la composición de algunas sociedades cooperativas de pequeño tamaño, constituidas por grupos familiares, en las que, de mantenerse la incompatibilidad, haría imposible la designación de Interventores entre los socios, obligándose a la utilización de órganos externos con lo que ello implica de posible carestía y de incremento de los aspectos administrativo-burocráticos.

La Ley incorpora la regulación de la figura del Director, a la que se dota de atribuciones gestoras tan necesarias hoy, a fin de conseguir la disponibilidad de capacidad técnica suficiente y la agilidad precisa para lograr la máxima eficacia empresarial.

El capítulo V recoge la regulación de los requisitos de las modificaciones de los Estatutos.

En cuanto al capítulo del régimen económico de la sociedad, destaca:

La admisión de nuevas clases de socios determina la necesidad de limitar la suma de aportaciones de los socios colaboradores inactivos y temporales, que no podrán superar el 45 por 100 de las aportaciones al capital social. Se clarifica la regulación de la transmisión de las aportaciones. Recogiendo expresamente que en el caso de transmisión inter vivos, el socio transmitente deberá conservar, al menos, la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser socio. Asimismo, se recoge la necesidad de comunicar al Consejo Rector, previamente a su realización, la transmisión de aportaciones.

Dentro del régimen económico la más destacada novedad se contiene en el artículo 70, bajo la rúbrica de Otras formas de financiación, que, en paralelismo con otras figuras semejantes de otras Leyes autonómicas, prevé que la cooperativa se nutra financieramente de recursos ajenos a través de títulos participativos cuya emisión corresponde a la Asamblea General. Asimismo, la Asamblea General podrá acordar la admisión de financiación voluntaria de los socios, bajo cualquier modalidad jurídica.

Otra novedad es la previsión de constitución de un Fondo de la Administración General de la Junta de Castilla y León, al que necesariamente habrán de ir destinados los remanentes que, una vez liquidada la cooperativa, existiesen en el Fondo de Educación y Promoción y que no se hubieran puesto a disposición de la entidad asociativa a la que estuviera asociada la cooperativa. Este Fondo se dirigirá a la promoción del cooperativismo en el ámbito autonómico.

También ha de destacarse la posibilidad que se introduce para las cooperativas de trabajo y de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado de aplicar un 10 por 100 de los excedentes a un Fondo destinado a dotar sistemas de prestaciones sociales.

En relación al capítulo dedicado a los libros y la contabilidad, ha de señalarse que:

Se amplía el contenido del Libro de Registro de Socios en el que han de especificarse las diferentes clases de socios y las secciones a las que pertenecen.

Como un medio de garantía, tanto ante los socios como respecto de terceros, se introduce la novedad de que, a semejanza de la obligación legal impuesta a las sociedades mercantiles, las sociedades cooperativas efectúen, anualmente, el depósito de cuentas o de la documentación contable en el Registro de Sociedades Cooperativas en que aparezca registrada.

En cuanto al capítulo dedicado a la fusión, escisión y transformación:

La Ley de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León detalla las múltiples posibilidades que el nuevo marco legal y el dinamismo de la realidad económica actual ofrece. Por ello, en el capítulo VIII se regulan detalladamente las formalidades mínimas a las que estarán sujetas las transformaciones de sociedad cooperativa en sociedad mercantil de responsabilidad limitada, de sociedad anónima, así como los procesos de fusión, escisión, segregación y absorción.

El capítulo IX se dedica a la disolución y liquidación de la cooperativa.

II. El título II, bajo la rúbrica «De las clases de cooperativas y otras formas de cooperación» se estructura en tres capítulos que están consagrados a regular las clases de cooperativas, las cooperativas de iniciativa social y la integración y agrupación cooperativa.

En cuanto al capítulo relativo a las clases de cooperativas:

La clasificación de las cooperativas opta por la fórmula de la mayor amplitud o libertad, en cuanto a que establece la posibilidad de que las empresas puedan constituirse bajo el régimen jurídico de sociedades cooperativas, cualquiera que sea su actividad económica o social, aunque no aparezca específicamente designada la clase de cooperativa entre el catálogo de modalidades incorporado a la Ley.

La Ley de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León establece, desde el punto de vista de la actividad, como novedad, con ánimo clarificador una clasificación de las cooperativas en tres grupos: cooperativas de trabajadores, de servicios a los socios y de consumo.

Igualmente, y atendiendo a las necesidades crecientes de mercado en el campo de la política social, esta Ley incorpora la posibilidad de que las cooperativas que cumplan una serie determinada de requisitos puedan ser calificadas como cooperativas de iniciativa social. Se amplía el concepto de cooperativa de explotación comunitaria, también al ganado. Se introduce el concepto de cooperativas de industriales o de profesionales.

Respondiendo a los requerimientos del momento actual de la vida económica y en el dinamismo social, la Ley de Cooperativas de Castilla y León estimula y potencia las fórmulas de integración cooperativa de las estructuras empresariales, bajo fórmulas de corporaciones y agrupaciones empresariales.

III. El título III dedica sus cinco artículos a fijar las directrices mínimas que la Administración debe utilizar en la supervisión del cumplimiento de la normativa jurídica aplicable y en el fomento del cooperativismo.

En cuanto al apartado dedicado al Registro de Cooperativas, ha de señalarse:

En primer lugar, que el Registro de Sociedades Cooperativas se configura como un órgano administrativo único adscrito a la Consejería competente en materia laboral. Tendrá facultades constitutivas y declarativas.

En la organización del Registro de Sociedades Cooperativas se establecen secciones provinciales competentes en todo lo relativo a las cooperativas de ámbito provincial y una Sección Central competente en las cooperativas de ámbito interprovincial o regional.

Asimismo, se refuerza su función de coordinación con el Registro del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, con el de otras Comunidades Autónomas y con el Registro Mercantil.

En cuanto al desarrollo de sus funciones, éstas se amplían englobando junto a las tradicionales, también las de habilitación y legalización de los libros de las cooperativas, depósito y publicidad de documentos contables y emisión de la certificación negativa de denominación.

En el capítulo III se establecen las graduaciones de las infracciones, así como el importe de las sanciones pecuniarias y las garantías frente a la arbitrariedad que pudiera darse en el desarrollo normal de la vida societaria.

IV. El título IV, bajo la denominación «Del Asociacionismo Cooperativo», como culminación de las fórmulas institucionales de fomento del cooperativismo, que es principio recogido en el artículo 129 de nuestra Constitución y en el artículo 26, párrafo primero, punto 23, del Estatuto de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, el último capítulo de la Ley de Cooperativas de Castilla y León, propugna la creación de un Consejo Superior Regional para el Fomento del Cooperativismo, al que confluyan la presencia de los sectores más íntimamente relacionados con esta modalidad empresarial y, que sirva de palanca para la difusión y el estímulo del espíritu cooperativo en el ámbito autonómico.

Las disposiciones transitorias regulan el tránsito de la anterior situación a la actual, se prevé el plazo de adaptación de los Estatutos de las sociedades cooperativas a la presente Ley y la liquidación de las que no se adapten.

En las disposiciones finales se prevé un plazo de veinte días para la entrada en vigor de la Ley.

TÍTULO I

De la sociedad cooperativa. Normas comunes

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Concepto y denominación.*

1. A los efectos de la presente Ley se entiende por sociedad cooperativa, la sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional, en los términos resultantes de la presente Ley.

2. Cualquier actividad económica y social lícita podrá ser organizada y desarrollada mediante una sociedad constituida al amparo de la presente Ley.

3. La denominación de la sociedad incluirá necesariamente las palabras «sociedad cooperativa» o su abreviatura «S. Coop.», pudiendo incorporar la expresión «castellano y leonesa» o abreviadamente «C. y L.». Esta denominación será exclusiva, y reglamentariamente podrán establecerse sus requisitos.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

La presente Ley será de aplicación a todas las sociedades cooperativas que desarrollen con carácter principal su actividad intrasocietaria, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, sin perjuicio de que las relaciones con terceros o actividades instrumentales derivadas de la especificidad de su objeto social se realicen fuera de la misma.

Las sociedades cooperativas tendrán su domicilio social en el territorio de la Comunidad de Castilla y León, dentro del cual deberá estar establecida la dirección administrativa y empresarial de la misma.

Artículo 3. *Operaciones con terceros.*

1. Las sociedades cooperativas podrán realizar operaciones, actividades y servicios con terceros no socios en los términos que establezcan sus Estatutos, en las condiciones y con las limitaciones que establece la presente Ley para cada clase de cooperativa, así como otras Leyes sectoriales que les sean de aplicación.

2. Cuando por circunstancias no imputables a la cooperativa las operaciones de ésta con sus socios y con terceros, dentro de los supuestos o límites legales, supongan una disminución o deterioro de la actividad empresarial que ponga en peligro la viabilidad económica de la cooperativa, ésta podrá ser autorizada, previa solicitud, para iniciar o aumentar actividades y servicios con terceros por el plazo y hasta la cuantía que fije la autorización en función de las circunstancias que concurran. La citada autorización se entenderá concedida si en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud no resuelve expresamente la autoridad de quien dependa el registro en el que esté inscrita la cooperativa.

3. En todo caso, las cooperativas de crédito y seguros habrán de cumplir en sus operaciones con terceros los requisitos y limitaciones de la regulación aplicable a su respectiva actividad financiera.

Artículo 4. *Capital social mínimo.*

El capital social mínimo no será inferior a 3.000 €, que deberán estar desembolsados en el momento de la constitución.

Artículo 5. *Número mínimo de socios.*

Las sociedades cooperativas de primer grado estarán integradas como mínimo por tres socios que realicen actividad cooperativizada, sin perjuicio de lo que para cada clase de cooperativa se determine en esta Ley.

Las sociedades cooperativas de segundo grado estarán constituidas como mínimo por dos cooperativas.

Artículo 6. *Secciones.*

1. Los Estatutos de la cooperativa podrán prever y regular la constitución, funcionamiento y régimen económico de secciones, que desarrollen, dentro del objeto social, actividades económico-sociales específicas, con autonomía de gestión, patrimonio separado y cuentas de explotación diferenciadas, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa. La representación y gestión de la sección corresponderá, en todo caso, al Consejo Rector de la cooperativa. Los Estatutos deberán diferenciar la actividad principal de las complementarias que podrán ser abordadas por las secciones.

2. Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección, responden en primer lugar las aportaciones hechas o prometidas y las garantías presentadas por los socios integrados en la sección, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la cooperativa. La Asamblea general podrá acordar la suspensión con efecto inmediato de los acuerdos adoptados por una sección de la cooperativa, siempre que considere que perjudican el interés general de la misma.

3. Las cooperativas de cualquier clase excepto las de crédito y seguros, podrán tener, si sus Estatutos lo prevén, una Sección de Crédito, sin personalidad jurídica independiente de la cooperativa de la que forma parte, limitando sus operaciones activas y pasivas a la propia cooperativa, y a sus socios, sin perjuicio de poder rentabilizar sus excesos de tesorería a través de entidades financieras. El volumen de las operaciones activas de la Sección de Crédito se ajustará a lo indicado por la legislación fiscal aplicable.

4. La distribución de excedentes será diferenciada para cada sección, salvo disposición estatutaria en contra.

5. Las cooperativas que dispongan de sección de crédito estarán obligadas a auditar sus cuentas anuales.

Reglamentariamente se regulará la constitución de estas secciones en relación al ejercicio de su actividad, así como el control administrativo de la mismas.

CAPÍTULO II

De la constitución de la sociedad cooperativa

Artículo 7. *Constitución de la cooperativa.*

La sociedad cooperativa se constituirá mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas previsto en esta Ley. Con la inscripción adquirirá personalidad jurídica.

Artículo 8. *Fases de la constitución.*

La constitución de una sociedad cooperativa, conforme a las prescripciones de la presente Ley, comprenderá tres fases:

1. Actos preparatorios.
2. Proceso constituyente.
3. Inscripción de la cooperativa.

Sección 1.ª Actos preparatorios

Artículo 9. *Certificación negativa de denominación.*

Los promotores de una sociedad cooperativa, como acto previo a su creación, deberán solicitar una certificación negativa de la denominación a ostentar por la misma, en el Registro

de Sociedades Cooperativas de Castilla y León que lo emitirá, previa coordinación con el Registro de Cooperativas del Estado.

Artículo 10. *La sociedad cooperativa en constitución.*

1. Los promotores actuarán en nombre de la futura sociedad y deberán realizar todas las actividades necesarias para su constitución.

2. Los promotores, si se celebra Asamblea constituyente, asumirán la convocatoria de los posibles aspirantes a integrarse en la cooperativa, incluyendo en la citación el lugar, la hora, el motivo de la Asamblea y en su caso la documentación a presentar o el importe a abonar para contribuir a los gastos de los actos preparatorios, si se precisasen.

3. Del cumplimiento de los actos y contratos celebrados en nombre de la proyectada cooperativa, antes de su inscripción, responderán solidariamente quienes los hubieran celebrado.

4. Los actos y contratos formalizados en nombre de la cooperativa en constitución, serán asumidos por ésta después de su inscripción, así como los gastos ocasionados para la culminación del proceso constituyente, si resultasen necesarias para su constitución, se aceptasen expresamente por ella dentro del plazo de tres meses desde su inscripción o si hubiesen sido estipulados, dentro de sus facultades, por las personas a tal fin designadas por la Asamblea constituyente o, en su defecto, por todos los promotores. En estos supuestos cesará la responsabilidad solidaria a que se refiere el párrafo anterior, siempre que el patrimonio social sea suficiente para hacer frente a las obligaciones contraídas.

5. Cuando la escritura de constitución no se inscriba en el Registro de Sociedades Cooperativas en un año desde su otorgamiento, los bienes aportados a la cooperativa y sus frutos quedarán afectados al cumplimiento de los actos y contratos celebrados en nombre de la misma, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de las personas a que se refiere el apartado 3 de este artículo.

6. En el supuesto de cooperativas de segundo grado la responsabilidad a que se refieren los párrafos precedentes alcanzará a las personas jurídicas integradas en las mismas.

7. En tanto no se produzca la inscripción registral, la proyectada sociedad deberá añadir en su denominación las palabras «en constitución».

Sección 2.ª Proceso constituyente

Artículo 11. *Asamblea constituyente.*

1. La Asamblea constituyente elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario que dirigirán el desarrollo de la misma y darán fe de sus actos, respectivamente.

2. La Asamblea constituyente en las cooperativas de primer grado estará compuesta por los promotores, teniendo cada uno de ellos un voto.

3. En las cooperativas de segundo grado la Asamblea constituyente estará integrada por los representantes de las sociedades o entidades que hayan de constituirla. En este caso, el voto podrá ser múltiple o proporcional conforme a los criterios que fije la Asamblea constituyente.

4. Serán funciones de la Asamblea constituyente las siguientes:

a) Aprobación del acta de constitución.

b) Aprobación del proyecto de Estatutos.

c) Elección de los órganos sociales conforme a sus Estatutos.

d) Designación de gestores-promotores para el otorgamiento de escritura pública, gestiones bancarias, formalización de contratos y de la inscripción registral.

e) Definición de la clase de cooperativa que se proyecte constituir.

f) Aprobación de la forma, cuantía y plazo en que los promotores deberán desembolsar la parte de la aportación obligatoria mínima para ser socio.

g) Aprobación del valor de las aportaciones no dinerarias, si las hubiere.

Artículo 12. *Procedimiento abreviado.*

No será necesaria la celebración de la Asamblea constituyente cuando la escritura pública de constitución fuese otorgada por la totalidad de los promotores.

Artículo 13. *Estatutos.*

Los Estatutos de la cooperativa deberán comprender, al menos, los siguientes extremos:

a) Denominación y clase de la sociedad cooperativa.
b) Domicilio social.
c) El ámbito territorial de actuación.
d) Duración de la sociedad cooperativa.
e) El objeto social que figura en la ley en función de cada clase de cooperativas y actividad empresarial.
f) Capital social mínimo.
g) Clases de socios, requisitos y procedimiento de admisión, baja voluntaria y obligatoria, así como las causas justificadoras o no de las mismas.
h) Derechos y deberes de los socios, indicando el compromiso o la participación mínima en las actividades de la cooperativa.
i) Normas de disciplina social. Tipificación de las faltas y sanciones. Procedimiento sancionador y pérdida de la condición de socio.
j) Composición, número y período de duración del Consejo Rector e Interventores y, en su caso, de los miembros del Comité de Recursos.
k) Aportación obligatoria mínima al capital social, forma de acreditación y plazo de desembolso de las aportaciones, sistema de transmisión de las mismas, devengo o no de intereses de las aportaciones y régimen de reembolso.
l) Normas para distribuir los excedentes e imputar las pérdidas del ejercicio, determinando los porcentajes mínimos a destinar a fondos sociales obligatorios.
m) Cualquier otra exigencia impuesta por la presente ley.

Artículo 14. *Acta de la Asamblea constituyente.*

1. El acta de la Asamblea constituyente será certificada por el promotor que ejerza las funciones de Secretario de la misma, con el visto bueno del Presidente.
2. El acta de la Asamblea constituyente contendrá los acuerdos adoptados y la relación de promotores que reúnan los requisitos exigidos para adquirir la condición de socio.
3. La relación de los promotores, a que se refiere el apartado anterior, contendrá los siguientes datos:

a) Si son personas físicas:

Nombre, apellidos, edad, DNI/NIF, domicilio y nacionalidad.

b) Si son personas jurídicas:

Denominación o razón social, código de identificación fiscal, domicilio y nacionalidad, además de los datos de identificación del o de los representantes, en su caso.
4. Manifestación de los promotores de que reúnen los requisitos necesarios para ser socios.

Artículo 15. *Calificación previa.*

1. Los promotores de la cooperativa en constitución podrán solicitar la calificación previa de los Estatutos ante la sección competente del Registro de Sociedades Cooperativas, cuyos actos o resoluciones podrán ser objeto de recurso, conforme a la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, ante la autoridad de quien depende aquél. El órgano competente resolverá en el plazo de un mes desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la administración u organismo competente para su tramitación. De no recaer resolución expresa dentro del citado plazo se entenderá el silencio como estimatorio, sin perjuicio de la obligación administrativa de resolver y notificar.
2. Para la solicitud de la calificación previa, los promotores deberán presentar certificado negativo de denominación, dos ejemplares del proyecto de Estatutos y, en su caso, dos certificados del acta de la Asamblea constituyente, en el plazo de dos meses desde la aprobación de la misma.

3. Si el Registro de Sociedades Cooperativas apreciase la existencia de deficiencias subsanables lo notificará a quien lo haya solicitado, con sujeción al procedimiento, plazos y trámites previstos en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

Artículo 16. *Escritura de constitución.*

1. Los promotores deberán elevar a escritura pública la constitución de la sociedad, en el plazo máximo de dos meses a contar desde la fecha en que la Asamblea constituyente aprobase el proyecto de Estatutos, desde la fecha en que haya sido notificada la resolución favorable de calificación previa o desde que deba entenderse estimada por silencio administrativo, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 15 de la presente ley.

2. En la escritura pública deberá constar necesariamente:

a) La identidad de los otorgantes.

b) Manifestación de éstos de que reúnen los requisitos necesarios para ser socios.

c) La voluntad de constituir una sociedad cooperativa y clase de que se trate.

d) Acreditación ante notario de los otorgantes de que cada uno de los promotores ha suscrito la aportación obligatoria mínima para obtener la condición de socio, fijada por los Estatutos, y que ha desembolsado, al menos, la proporción exigida estatutariamente.

e) Acreditación ante notario de los otorgantes de que el importe total de las aportaciones, desembolsadas por los promotores, no es inferior al capital social mínimo establecido estatutariamente.

f) Relación nominal de las personas que, una vez inscrita la sociedad, han de ocupar los distintos cargos del primer Consejo Rector o Administrador único, el de Interventor o Interventores y, en su caso, los del Comité de Recursos y declaración de aquellas de que no están afectados por incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones recogidas en la presente ley, ni incursos en prohibición por incapacidad o incompatibilidad señaladas en la legislación general.

g) Si las hubiere, valor asignado por profesionales externos en base a peritación a las aportaciones no dinerarias, con sus datos registrales si existieren, y con detalle de las realizadas por los distintos promotores.

h) Declaración de que no existe otra entidad con idéntica denominación, a cuyo efecto se presentará al notario la oportuna certificación acreditativa, expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas.

i) Los Estatutos.

Sección 3.ª Inscripción de la cooperativa

Artículo 17. *De la inscripción registral.*

1. Los promotores designados por la Asamblea constituyente, procederán en el plazo máximo de dos meses desde el otorgamiento de la escritura pública de constitución a solicitar de la sección competente del Registro de Sociedades Cooperativas la inscripción, acompañando, junto a la solicitud, una copia de la escritura pública, así como la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados o el que le sustituya, en su caso.

2. Si la solicitud de inscripción de la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas se produjera transcurridos seis meses, desde la fecha en que debió presentarse la escritura pública a inscripción, será preciso acompañar la ratificación de la escritura de constitución, también en documento público, cuya fecha no podrá ser anterior a un mes de dicha solicitud.

3. Transcurridos doce meses, desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya inscrito la sociedad, el Registro de Sociedades Cooperativas denegará la inscripción con carácter definitivo.

4. Las cooperativas de crédito y seguros, deberán someterse en materia de inscripción registral a las condiciones de la normativa específica por razón de su objeto.

5. Una vez completa la documentación exigida legalmente para la inscripción registral, el órgano competente resolverá en el plazo de un mes. De no recaer resolución expresa dentro del citado plazo, los efectos del silencio serán estimatorios, sin perjuicio de la obligación administrativa de resolver y notificar.

6. La denegación de la inscripción podrá ser recurrida conforme a lo previsto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y en los términos previstos en el Reglamento por el que se desarrolle el Registro de Sociedades Cooperativas.

CAPÍTULO III

De los socios

Sección 1.ª Cualidad de socio

Artículo 18. *Personas que pueden ser socios.*

1. Podrán ser socios de las sociedades cooperativas de primer grado tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas, y las comunidades de bienes con las salvedades establecidas en la presente Ley para cada clase de cooperativa. En ningún caso pueden constituirse cooperativas de primer grado exclusivamente por personas jurídicas ni por comunidades de bienes.

2. En las sociedades cooperativas de segundo grado se estará a lo dispuesto en el artículo 125 de la presente Ley.

Sección 2.ª Derechos, deberes y normas de disciplina social

Artículo 19. *Admisión de nuevos socios.*

1. Los Estatutos de cada sociedad cooperativa establecerán los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de nuevos socios, que en todo caso habrán de respetar los principios constitucionales de igualdad y no discriminación.

2. Para la admisión del nuevo socio se deberá desembolsar la cuantía de la aportación obligatoria mínima y suscribir el resto de dicha aportación, de acuerdo con las prescripciones legales o estatutarias.

3. La solicitud de admisión se formulará mediante escrito dirigido al Consejo Rector quien resolverá en un plazo no superior a tres meses a contar desde la recepción de la solicitud, sobre la admisión o no del peticionario. Transcurrido el plazo de resolución, sin haber recaído ésta, se considerará como desestimada la solicitud. La resolución correspondiente habrá de ser motivada y se le dará publicidad en la forma en que determinen los Estatutos.

4. Denegada la admisión el solicitante podrá recurrir en el plazo de quince días hábiles a contar desde la fecha de notificación del acuerdo denegatorio ante el Comité de Recursos si lo hubiere o ante la primera Asamblea General que se celebre.

5. El acuerdo de admisión puede ser impugnado por un número de socios que represente el 10 por 100 de votos sociales o dos votos en las sociedades cooperativas de menos de diez socios.

6. El Comité de Recursos, si lo hubiere, resolverá en un plazo máximo de un mes desde la interposición del recurso y la Asamblea general resolverá en la primera reunión que celebre, siendo en ambos supuestos preceptiva la audiencia del interesado. El silencio tendrá efectos desestimatorios del recurso.

7. En el supuesto de impugnación de la admisión de nuevos socios, quedará en suspenso toda clase de actuaciones inherentes al proceso de incorporación, hasta tanto recaiga resolución.

Artículo 20. *Baja voluntaria.*

1. El socio podrá darse de baja voluntariamente en la cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al Consejo Rector. El plazo de preaviso, que fijarán los Estatutos, no podrá ser superior a un año, y su incumplimiento dará lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios establecida en los Estatutos.

La calificación y efectos de la baja será competencia del Consejo Rector que deberá formalizarla en un plazo máximo de tres meses desde la solicitud por escrito motivado que

habrá de ser comunicado al socio interesado. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa se entenderá calificada la baja como justificada.

2. Los Estatutos podrán exigir el compromiso del socio de no darse de baja voluntariamente, sin previa calificación por parte del Consejo Rector de que la causa sea justificada, hasta el final del ejercicio económico en que solicita la baja o que haya transcurrido, desde su admisión, el tiempo que fijen los Estatutos, que no podrá ser superior a cinco años con las excepciones previstas en esta ley. Igualmente podrán regular los casos en los que la baja pueda considerarse como justificada, considerándose como no justificada en el resto de casos.

3. El socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente por causa justificada, disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas, tales como inversiones, planes de financiación o cualquier otro tipo de decisiones que exijan nuevas aportaciones obligatorias podrá darse de baja, teniendo la consideración de justificada, mediante escrito dirigido al Consejo Rector, dentro de un mes a contar desde el día siguiente al de la adopción del acuerdo. De no ejercitar este derecho deberá permanecer durante el plazo establecido y participar de la manera y con los requisitos exigidos por dicho acuerdo. En caso de incumplimiento, responderá frente a la cooperativa y frente a terceros por la responsabilidad contraída.

4. El socio disconforme con el acuerdo motivado del Consejo Rector sobre la calificación y efectos de su baja voluntaria podrá recurrir en el plazo de un mes desde su notificación ante el Comité de Recursos o en su defecto ante la Asamblea general. El Comité de Recursos, si lo hubiere, resolverá en un plazo máximo de un mes desde la interposición del recurso y la Asamblea general resolverá en la primera sesión que celebre. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso, se entenderá que éste ha sido estimado. La resolución que recaiga podrá ser impugnada en los términos recogidos en el artículo 39 de esta Ley.

Artículo 21. *Baja obligatoria del socio.*

1. Causarán baja obligatoria los socios que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta Ley o los Estatutos de la cooperativa.

2. La baja obligatoria será acordada, previa audiencia del interesado, por el Consejo Rector, bien de oficio, a petición de cualquier socio o del socio que perdió los requisitos para continuar siéndolo.

3. Contra el acuerdo del Consejo Rector, el socio podrá recurrir, siendo de aplicación al efecto, los plazos y términos que se establecen para la impugnación de los acuerdos en relación con la baja voluntaria.

4. El acuerdo del Consejo Rector será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del Comité de Recursos o, en su defecto, de la Asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecerse con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los Estatutos, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión. El socio conservará su derecho de voto en la Asamblea general mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

Artículo 22. *Derechos de los socios.*

1. Los socios pueden ejercitar, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, o de medidas cautelares estatutarias, todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente.

2. En especial tienen derecho:

a) Ser elector y elegible para los cargos representativos de los órganos sociales de su cooperativa o de los que la representen en otras entidades o Instituciones externas a ella.

b) Participar libremente con voz y voto y con sujeción a las prescripciones estatutarias en los debates y acuerdos de la Asamblea general y demás órganos colegiados de la cooperativa de los que formen parte.

c) Recibir intereses por sus aportaciones al capital si, en su caso, lo establecen los Estatutos o la Asamblea general.

d) Percibir el retorno cooperativo, en su caso.

e) Actualización, devolución y transmisión de sus aportaciones al capital social, cuando proceda.

f) Separarse de la sociedad, mediante el ejercicio del derecho a la baja voluntaria.

g) Recibir la formación adecuada en función de los fondos destinados a este fin por la cooperativa.

h) Participar en las actividades empresariales y sociales de la cooperativa.

i) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, y en relación a todo aquello que afecte a la sociedad, en los términos establecidos en el apartado 3 de este artículo.

j) Cuantos de carácter específico queden reconocidos en esta Ley, u otras Leyes o consten en los Estatutos de la cooperativa.

3. El socio podrá ejercitar el derecho de información en los términos previstos en esta Ley, en los Estatutos o en los acuerdos de la Asamblea general.

a) Será responsabilidad del Consejo Rector el que cada socio reciba una copia de los Estatutos de la cooperativa y, si existiese, del Reglamento de Régimen Interno, y de las modificaciones que se vayan introduciendo en los mismos.

Dicha obligación deberá cumplirla el Consejo Rector en el plazo de cuarenta y cinco días desde que se constituyó la cooperativa o, en su caso, al tiempo de comunicar al aspirante a socio el acuerdo de admisión.

En el supuesto de modificación estatutaria, deberá comunicarla a los socios en el plazo máximo de un mes desde que se inscriba en el Registro de Cooperativas. En el caso de modificaciones del Reglamento de Régimen Interno, en el plazo de un mes desde que se acuerden por la Asamblea General dichas modificaciones.

El socio que no haya recibido la citada documentación dentro de los citados plazos, tendrá derecho a obtenerla del Consejo Rector en el plazo máximo de un mes desde que la solicite de dicho órgano, con independencia de las eventuales responsabilidades en que hayan podido incurrir los miembros del citado órgano por no cumplir con la obligación expresada en los párrafos anteriores de este apartado.

b) Todo socio tiene libre acceso al Libro de Actas de la Asamblea General, en los términos establecidos estatutariamente y, si lo solicita, el Consejo Rector deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados por ese órgano.

Asimismo, el Consejo Rector deberá proporcionar, al socio que lo solicite por escrito, el estado de su situación económica en relación con la cooperativa y/o copia certificada de los acuerdos del Consejo que le afecte individualmente o particularmente. La citada información deberá de proporcionarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días.

c) Cuando la Asamblea general, conforme al orden del día, haya de deliberar y tomar acuerdos sobre las cuentas del ejercicio económico, éstas, junto con el informe de los Interventores o el de la auditoría, deberán estar a disposición de los socios en el domicilio social de la cooperativa, desde el día de la publicación de la convocatoria hasta el día de la celebración de la Asamblea. Durante dicho tiempo, los socios podrán examinar la referida documentación y solicitar sobre la misma, por escrito, al Consejo Rector las explicaciones o aclaraciones que estimen convenientes para que sean contestadas en el acto de la Asamblea; la solicitud deberá de presentarse, al menos, con cinco días hábiles de antelación a la celebración de la Asamblea.

Cuando en el orden del día se incluya cualquier otro asunto de naturaleza económica, será de aplicación lo establecido en el párrafo anterior, si bien referido a la documentación básica que refleje la cuestión económica a debatir por la Asamblea y sin que sea preciso el informe de los Interventores.

d) Todo socio podrá solicitar, por escrito, al Consejo Rector las aclaraciones e informes que considere necesarios sobre cualquier aspecto de la marcha de la cooperativa, que deberán ser contestados por el Consejo Rector en la primera Asamblea general que se celebre pasados ocho días desde la presentación del escrito.

e) Cuando el 10 por 100 de los socios de la cooperativa, o cien socios, si ésta tiene más de mil, soliciten por escrito al Consejo Rector la información que consideren necesaria, éste deberá proporcionarla, también por escrito, en un plazo no superior a un mes.

f) En los supuestos de las anteriores letras d), e) y f), el Consejo Rector podrá negar la información solicitada, cuando el proporcionarla ponga en grave peligro los legítimos intereses de la cooperativa. No obstante, esta excepción no procederá cuando la información haya de proporcionarse en el acto de la Asamblea y ésta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el Comité de Recursos o, en su defecto, la Asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

En todo caso, la negativa del Consejo Rector a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por los solicitantes de la misma por el procedimiento a que se refiere el artículo 39, quienes, además respecto a los supuestos a), b) y c) de este artículo, podrán acudir al procedimiento previsto en el artículo 249.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sin perjuicio de los derechos de los socios regulados en los números anteriores, los Estatutos y la Asamblea general podrán crear y regular la existencia de Comisiones con la función de actuar como cauce e instrumento que facilite la mayor información posible a los socios sobre la marcha de la cooperativa.

g) Aquellas cooperativas que formen parte de otra, de segundo grado, vendrán obligadas a facilitar información a sus socios, al menos con carácter anual, acerca de su participación en éstas, proporcionándose en Asamblea general y debiendo constar como punto específico del orden del día.

4. Los socios pueden ejercitar, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador, o de medidas cautelares estatutarias, todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente.

Artículo 23. *Obligaciones de los socios.*

1. Los socios están obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios.

2. En especial, los socios tendrán las siguientes obligaciones:

a) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y de los demás órganos sociales de los que formen parte, así como cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los mismos.

b) Participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en la cuantía mínima obligatoria establecida en los Estatutos. El Consejo Rector, cuando exista causa justificada, podrá liberar de dicha obligación al socio, en la cuantía que proceda y según las circunstancias que concurran.

c) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.

d) Aceptar los cargos para los que fueren elegidos, salvo justa causa.

e) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

f) No realizar actividades en competencia con las que sean objeto de la cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo Rector.

Artículo 24. *Normas de disciplina social.*

1. Los socios sólo podrán ser sancionados por las faltas previamente tipificadas en los Estatutos, que se clasificarán en faltas leves, graves y muy graves.

2. Las infracciones cometidas por los socios prescribirán si son leves a los dos meses, si son graves a los cuatro meses, y si son muy graves a los seis meses. Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en la que aquéllas se hayan cometido. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta y notifica la resolución.

3. Los Estatutos establecerán los procedimientos sancionadores y los recursos que procedan, respetando las siguientes normas:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector, con las excepciones que se establezcan para cada tipo de cooperativa en esta ley.

b) En todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de los interesados, y sus alegaciones deberán realizarse por escrito en los casos de faltas graves o muy graves.

c) El acuerdo de sanción podrá ser impugnado ante el Comité de Recursos y en su defecto ante la Asamblea General. El Comité de Recursos, si lo hubiere, resolverá en un plazo máximo de un mes desde la interposición del recurso. La Asamblea General resolverá en la primera reunión que se celebre. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso se entenderá que éste ha sido estimado.

d) Si la resolución fuese desestimatoria o la impugnación no fuera admitida podrá ser recurrida ante la jurisdicción competente.

4. La sanción de suspender al socio en sus derechos, que no podrá alcanzar al derecho de información ni, en su caso, al de percibir retorno, ni al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social, se aplicará sólo para el supuesto en que el socio esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas en los términos establecidos estatutariamente.

5. La expulsión del socio procederá únicamente por falta muy grave y podrá ser impugnada en los mismos plazos y términos previstos en el número 3 de este artículo. Si afectase a un cargo social el mismo acuerdo del Consejo Rector podrá incluir la propuesta de cese simultáneo en el desempeño de dicho cargo.

Sección 3.ª Otras clases de socios

Artículo 25. *Socio de trabajo.*

En las cooperativas de primer grado, que no sean de trabajadores y en las de segundo grado, los Estatutos podrán prever la admisión de socios de trabajo, personas físicas, cuya actividad cooperativizada consistirá en la prestación de su trabajo personal en la cooperativa. Serán de aplicación a los socios de trabajo las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo con las siguientes salvedades:

a) Los Estatutos de las cooperativas que prevean la admisión de socios de trabajo, deberán fijar los criterios que aseguren, en congruencia con los principios que inspiran la sociedad cooperativa, la equitativa y ponderada participación de estos socios en las obligaciones y derechos de naturaleza social y económica.

b) En todo caso, las pérdidas determinadas en función de la actividad cooperativizada de prestación de trabajo desarrollada por los socios de trabajo, se imputarán al Fondo de Reserva Obligatorio y, en su defecto, a los demás socios, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios de trabajo una compensación mínima igual al 70 por 100 de las retribuciones satisfechas en la zona por igual trabajo y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional.

c) Si los Estatutos prevén un período de prueba para los socios de trabajo, éste no procederá si el nuevo socio llevase al menos en la cooperativa, como trabajador por cuenta ajena, el tiempo que corresponde al período de prueba.

Artículo 26. *Socio colaborador y socio de servicios.*

1. Las sociedades cooperativas podrán incorporar, si lo prevén sus Estatutos, socios colaboradores, que efectúen aportación al capital y que no podrán realizar actividad cooperativizada.

2. Las sociedades cooperativas podrán disponer de socios de servicios, que sin realizar la actividad principal, podrán participar de otras actividades o servicios que preste la cooperativa. Estatutariamente se determinará el régimen de admisión y baja, así como los derechos y obligaciones de estos socios.

3. Los socios colaboradores y los socios de servicios deberán desembolsar la aportación económica que determinen los Estatutos o fije en su defecto la Asamblea General, la cual fijará los criterios de participación ponderada de los mismos en los derechos y obligaciones socioeconómicas de la cooperativa, en especial el régimen de su derecho de separación, sin que se les pueda exigir nuevas aportaciones al capital social.

4. Los Estatutos fijarán los límites específicos, en cuanto a aportaciones y número de votos, teniendo como límites máximos los establecidos en los artículos 59 y 35.6 respectivamente de esta ley, así como las demás condiciones de integración de este tipo de socios en cada sociedad, y sus derechos y obligaciones económicas.

5. El régimen de responsabilidad de los socios colaboradores y de servicios es el que se establece para los socios en el artículo 67 de esta ley.

Artículo 27. *Socio inactivo.*

Los socios podrán pasar a la situación de excedencia o inactividad por causas justificadas, que se enunciarán y desarrollarán en los Estatutos de la cooperativa, sin que en ningún caso pueda resultar un número de socios que realice actividad cooperativizada inferior al previsto en el artículo 5 de esta ley. El pase a esta situación deberá ser aprobado por el Consejo Rector de oficio, previa audiencia del socio afectado, o a instancia de este último, y supondrá el mantenimiento de la titularidad en la aportación y el ejercicio del derecho de representación y participación en los órganos sociales, con las limitaciones y peculiaridades que se establezcan en los Estatutos o en esta ley.

Artículo 28. *Socio temporal.*

Si lo prevén los Estatutos y conforme al procedimiento establecido en el artículo 19 de esta Ley, podrán establecerse vínculos sociales de duración determinada, siempre que el conjunto de estos socios no sea superior al 25 por 100 de los socios de carácter indefinido de la clase de que se trate o a dos en cooperativas con menos de diez socios.

La aportación obligatoria al capital social exigible a este tipo de socios no podrá superar el 10 por 100 de la exigida a los socios de carácter indefinido y le será reintegrada en el momento en que cause baja, una vez transcurrido el período de vinculación.

CAPÍTULO IV

De los órganos de la sociedad

Artículo 29. *Órganos de la sociedad.*

Son órganos de la sociedad cooperativa, los siguientes:

1. La Asamblea general.
2. El Consejo Rector.
3. La Intervención.
4. Igualmente la sociedad cooperativa podrá prever la existencia de un Comité de Recursos y de otras figuras de carácter consultivo, asesor de dirección o gerencia, cuyas funciones se determinen en los Estatutos, sin que, en ningún caso, éstas puedan confundirse con las propias de los órganos sociales.

Sección 1.ª De la Asamblea general

Artículo 30. *Asamblea general.*

La Asamblea general de la cooperativa es el órgano supremo de expresión de la voluntad social, a la que serán convocados todos los socios. Sus acuerdos son obligatorios para la totalidad de los socios, siempre que se hayan adoptado conforme a las Leyes y los Estatutos sin perjuicio del derecho de impugnación que asiste a los socios en la presente Ley.

Artículo 31. *Competencia.*

1. Todos los asuntos propios de la cooperativa, podrán ser objeto de debate y acuerdo de la Asamblea general.
2. En todo caso, su acuerdo es necesario en los siguientes actos:

a) Nombramiento y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los Interventores, de los liquidadores y, en su caso, el nombramiento de los miembros del Comité de Recursos, así como sobre la cuantía de la retribución de cada uno de ellos, en su caso.

b) Supervisión de la gestión social, examen y aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión, y aplicación de excedentes o imputación de pérdidas.

c) La aprobación de la emisión de obligaciones, títulos participativos, participaciones especiales u otras formas de financiación mediante emisiones de valores negociables.

d) Establecimiento de nuevas aportaciones, obligatorias o voluntarias.

e) Enajenación o cesión de la sociedad cooperativa por cualquier título, o de alguna parte de ella, que suponga modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la cooperativa conforme establezcan los Estatutos.

f) Modificación de Estatutos, excepto lo previsto en el artículo 58 de esta ley y aprobación o modificación, en su caso, del Reglamento de Régimen Interno de la cooperativa.

g) Fusión, escisión, transformación y disolución de la sociedad. Creación de cooperativas de segundo grado o de crédito y seguros o adhesión a las mismas.

h) Conocimiento y resolución de recursos e impugnaciones, cuando conforme a esta ley o a los Estatutos, tenga atribuida tal competencia.

i) El ejercicio de la acción social de responsabilidad contra los miembros del Consejo Rector, los auditores de cuentas y liquidadores.

j) Todas las demás exigidas legalmente o por los Estatutos.

Artículo 32. *Clases de Asamblea general y convocatoria.*

1. Las Asambleas generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

La Asamblea ordinaria se reunirá necesariamente una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico y tiene principalmente la función de examinar la gestión efectuada por el Consejo Rector y aprobar, en su caso, las cuentas y balances, así como acordar la aplicación de los excedentes o la posible imputación de pérdidas. También podrá decidir sobre los planes de actuación para los ejercicios sucesivos.

Todas las demás Asambleas tienen la consideración de extraordinarias.

2. La Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, habrá de ser convocada por el Consejo Rector mediante anuncio en el domicilio social y mediante comunicación personal a cada socio conforme determinen los Estatutos, pudiéndose efectuar dicha convocatoria por medios electrónicos. En el caso de que la cooperativa cuente con más de quinientos socios, la convocatoria también deberá publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia del domicilio social y en la página web de la cooperativa si dispone de ella. La convocatoria habrá de formularse con quince días de antelación, al menos, a la fecha prevista para su celebración y esta no podrá ser posterior a los sesenta días siguientes a la fecha de su convocatoria. En cualquier caso la convocatoria deberá ser expuesta públicamente en el domicilio social de la cooperativa y, de existir, en las sucursales y centros en que se desarrolle su actividad, a partir del día en que se emita o publique el anuncio.

3. La convocatoria debe expresar con claridad los asuntos a tratar, lugar, día y hora de reunión. También indicará la fecha y hora en que, en su caso, deba reunirse la Asamblea en segunda convocatoria. Asimismo, incluirá los asuntos que propongan los Interventores o un número de socios que represente el 10 por 100 o alcance la cifra de doscientos, y sean presentados antes de que finalice el cuarto día posterior al de la publicación de la convocatoria. El Consejo Rector, en su caso, deberá hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de cuatro días al de la celebración de la Asamblea en la forma establecida para la convocatoria. El lugar de la celebración, salvo regulación distinta en los Estatutos, deberá ser en la localidad del domicilio social.

4. La Asamblea general podrá ser convocada en sesión extraordinaria además de por iniciativa propia del Consejo Rector:

a) A petición del Interventor/es, si lo prevén los Estatutos.

b) A petición de los socios, siempre que la solicitud esté formulada al menos por el 20 por 100 de los votos sociales o de dos votos sociales cuando la cooperativa cuente con menos de diez socios.

Artículo 33. *Otras formas de convocatoria.*

1. Si se excediese el plazo legal o estatutariamente fijado para la celebración de la Asamblea ordinaria o hubiera transcurrido un mes sin que se hubiera atendido el requerimiento o petición de Asamblea extraordinaria formulada por los Interventores o el

número de socios legalmente establecido, los peticionarios podrán solicitar del Juez competente, la tramitación de expediente para la convocatoria de Asamblea. En el supuesto de que el Juez realizara la convocatoria, éste designará las personas que ejercerán las funciones de Presidente y Secretario de la Asamblea. De concurrir varias peticiones, el Juzgado acogerá únicamente la primera de ellas. La convocatoria se tramitará por el procedimiento establecido al efecto.

2. No será necesaria la convocatoria siempre que estén presentes todos los socios de la cooperativa y acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea y los asuntos a tratar en ella. En este caso todos los socios firmarán el acta en que se acuerde dicha celebración, teniendo esta Asamblea el carácter de universal.

Artículo 34. *Constitución y funcionamiento de la Asamblea.*

1. La Asamblea general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales y, en segunda convocatoria, cuando lo estén al menos un 10 por 100 de los votos sociales o cien votos sociales.

Tienen derecho a asistir a la Asamblea todos los socios de la cooperativa que lo sean en la fecha del anuncio de la convocatoria, y que sigan siéndolo en la fecha de celebración de la Asamblea y no estén suspendidos de tal derecho.

2. La Asamblea general estará presidida por el Presidente y, en su defecto, por el Vicepresidente del Consejo Rector y, en defecto de ambos, por el que elija la Asamblea general. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector y, en su defecto, el que elija la Asamblea.

Cuando en el orden del día figuren asuntos que afecten directamente a quienes, conforme lo establecido en el párrafo anterior, deberían actuar como Presidente o Secretario de la Asamblea, ésta designará quiénes deben desempeñar dichas funciones.

3. Corresponderá al Presidente de la Asamblea, asistido por el Secretario del Consejo Rector, realizar el cómputo de los socios presentes o representados en la Asamblea general y declarar, si procede, que la misma queda constituida. Asimismo, dirigirá las deliberaciones, mantendrá el orden en el desarrollo de la Asamblea y velará por el cumplimiento de las formalidades exigidas por la Ley.

4. Las votaciones serán secretas cuando tengan por finalidad la elección o revocación de los miembros de los órganos sociales o el acuerdo para ejercitar la acción de responsabilidad contra los miembros de los órganos sociales, así como para transigir o renunciar al ejercicio de la acción y en los demás supuestos previstos en los Estatutos. Se adoptará, también mediante votación secreta, el acuerdo sobre cualquier punto del orden del día, cuando así lo solicite un 20 por 100 de los votos presentes y representados.

5. Los Estatutos, podrán regular el procedimiento electoral. En este supuesto se podrá constituir una Mesa Electoral, que será obligatoria en cooperativas de más de veinte socios, y que deberá estar integrada, al menos, por uno de los miembros del Consejo Rector, o en su caso, de la Mesa de la Asamblea, más un socio, que al efecto haya elegido la Asamblea general. La Asamblea no se considerará terminada hasta tanto se realice el escrutinio y recuento de los votos.

6. Si lo prevén los Estatutos, el Consejo Rector podrá acordar la asistencia a la Asamblea General, con voz y sin voto, de personas que no siendo socios su presencia sea de interés para la cooperativa.

7. Cuando la cooperativa de menos de diez socios, haya optado por el órgano de gestión de Administrador único, será éste el encargado de convocar la Asamblea general, cuya sesión será presidida por el socio de más edad, actuando como Secretario el más joven de los miembros presentes de la cooperativa.

En el supuesto de que el Administrador único incumpliese las disposiciones legales o estatutarias respecto de la convocatoria de Asamblea ordinaria o desatendiese la petición de convocatoria de Asamblea extraordinaria, podrán los miembros de la cooperativa que representen, al menos, un 20 por 100 de los votos sociales o los Interventores hacer uso del procedimiento establecido en el apartado 1 del artículo 33.

Artículo 35. *Derecho de voto.*

1. En las Asambleas, con carácter general, cada socio tendrá un voto.

2. No obstante, en las cooperativas de primer grado los Estatutos pueden prever que el derecho de voto de los socios que sean cooperativas, sociedades controladas por éstas o entidades públicas, tenga una proporción ponderada de votos respecto del total, que en ningún caso podrá exceder del 30 por 100 de votos presentes o representados en la Asamblea general. La atribución de voto a este tipo de socios se hará en función de la actividad cooperativizada que realicen y/o del número de socios de que dispongan.

3. En las cooperativas agroalimentarias, de transportistas, de industriales o de profesionales y de explotación comunitaria de la tierra y el ganado, podrán prever los Estatutos la posibilidad de un voto plural ponderado en proporción al volumen de la actividad cooperativizada del socio, que no podrá ser superior en ningún caso a cinco votos sociales, sin que pueda atribuirse a un solo socio más de un tercio de votos totales de la cooperativa. En las cooperativas de crédito y seguros, se aplicará lo establecido en la normativa especial de estas entidades.

En el supuesto de establecerse el voto ponderado con la suficiente antelación a la celebración de cada Asamblea General, el Consejo Rector elaborará una relación en la que se establecerá el número de votos sociales que corresponde a cada socio, tomando para ello como base los datos de la actividad o servicios cooperativizados de cada uno de ellos referidos a los tres últimos ejercicios económicos. Dicha relación se expondrá en el domicilio social de la cooperativa durante los cinco días anteriores a la fecha de celebración de la Asamblea General.

4. En las cooperativas de segundo grado, si lo prevén los Estatutos, el voto de los socios podrá ser proporcional a su participación en la actividad cooperativizada de la sociedad, y/o al número de socios que integran la cooperativa asociada, en cuyo supuesto los Estatutos deberán fijar con claridad los criterios de la proporcionalidad del voto. En todo caso, el número de votos de las entidades, que no sean sociedades cooperativas, no podrá ser superior al 20 por 100 de los votos sociales.

5. Los Estatutos podrán establecer los supuestos en que el socio deba abstenerse de votar por conflicto de intereses.

6. La suma de votos de los socios colaboradores, de servicios, inactivos y temporales no podrá superar el 33 por 100 de los votos totales presentes o representados en la Asamblea General.

Artículo 36. *Voto por representación.*

1. Cuando el socio no pueda asistir a la Asamblea general, podrá conceder su plena representación a otro socio de la cooperativa, que no podrá representar más que a otros dos socios. También podrá ser representado, excepto el socio que cooperativiza su trabajo o aquél al que se lo impida alguna normativa específica, por un pariente con plena capacidad de obrar y hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

2. La delegación de voto, que sólo podrá hacerse para cada Asamblea, deberá efectuarse por escrito, que se presentará antes del comienzo de la Asamblea. La Presidencia de la Asamblea aceptará o rechazará la representación concedida.

3. La representación de los socios, personas jurídicas y de los menores o incapacitados que tengan participación en la cooperativa se acomodará a las normas de Derecho Común.

Artículo 37. *Adopción de acuerdos.*

1. La Asamblea general adoptará los acuerdos por mayoría simple del número de votos emitidos válidamente por los socios presentes y representados, no siendo computables, en ningún caso, a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones.

2. Los acuerdos que hagan referencia a fusión, escisión, transformación, disolución, emisión de obligaciones, exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital social y, en general, cualesquiera que implique modificación de los Estatutos requerirán como mínimo el voto favorable de las dos terceras partes del número de votos sociales presentes o representados.

3. Los Estatutos podrán exigir mayorías superiores a las establecidas en los apartados anteriores, sin que, en ningún caso, rebasen las cuatro quintas partes de los votos válidamente emitidos.

4. Serán nulos los acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, salvo los siguientes:

a) El de convocar una nueva Asamblea general.

b) Los relativos a la realización de censura de las cuentas por miembros de la cooperativa o por persona externa.

c) Los de prorrogar la sesión de la Asamblea general.

d) El ejercicio de las acciones de responsabilidad contra los Consejeros, los Interventores, los Auditores o los Liquidadores.

e) Las revocaciones de los cargos sociales antes mencionados.

f) Aquellos otros casos previstos en la presente Ley.

5. Los acuerdos adoptados por la Asamblea general producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que hayan sido tomados.

Artículo 38. *Acta de la Asamblea.*

1. Corresponde al Secretario de la Asamblea general la redacción del acta de la sesión, que deberá expresar el lugar, la fecha, la hora, y el número o relación de los socios asistentes, si se celebra en primera o en segunda convocatoria, resumen de los asuntos debatidos, las intervenciones de las que se haya solicitado constancia en el acta, los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.

2. El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea general a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, habrá de serlo, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y por dos socios designados en la misma, quienes la firmarán junto con el Secretario.

El Secretario será responsable de que el acta se pase al correspondiente Libro de actas de la Asamblea general.

3. Cuando los acuerdos sean inscribibles deberán presentarse en el Registro de Sociedades Cooperativas para su inscripción, dentro de dos meses a partir del día siguiente al de la aprobación del acta, bajo la responsabilidad del Consejo Rector.

4. El Consejo Rector o el 20 por 100 de los socios, o dos en las cooperativas de menos de diez socios podrán requerir, si así lo prevén los Estatutos, la presencia de notario para que levante acta de la Asamblea general.

Artículo 39. *Impugnación de los acuerdos de la Asamblea general.*

1. Podrán ser impugnados ante la jurisdicción competente los acuerdos de la Asamblea general que sean contrarios a la Ley, que se opongan a los Estatutos o lesionen, en beneficio de uno o varios socios o terceros, los intereses de la cooperativa.

No procederá la impugnación de un acuerdo social que haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro. Si fuera posible eliminar la causa de impugnación, el Juez otorgará un plazo razonable para que aquélla pueda ser subsanada.

2. Serán nulos los acuerdos contrarios a la Ley, además de los previstos en el artículo 37, apartado 4. Los demás acuerdos a que se refiere el número anterior serán anulables.

3. La acción de impugnación de los acuerdos nulos caducará, en el plazo de un año, con excepción de los acuerdos que, por su causa o contenido, resulten contrarios al orden público. La acción de impugnación de los acuerdos anulables caducará a los cuarenta días.

Los plazos de caducidad previstos en este artículo se computarán desde la fecha de adopción del acuerdo o, en el caso de estar el mismo sujeto a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas, desde la fecha en la que se haya inscrito.

4. Para la impugnación de los acuerdos nulos están legitimados: Cualquier socio, los miembros del Consejo Rector, los Interventores, el Comité de Recursos y los terceros que acrediten interés legítimo. Para impugnar los acuerdos anulables estarán legitimados: Los socios asistentes a la Asamblea que hubieran hecho constar en acta su oposición al acuerdo, aunque la votación hubiera sido secreta; los ilegítimamente privados del derecho de voto y los ausentes por causa justificada. Están obligados a impugnar los acuerdos

contrarios a la Ley o los Estatutos, el Consejo Rector, los Interventores y los Liquidadores y, en su caso, el Comité de Recursos.

5. Las acciones de impugnación se acomodarán a las normas establecidas al respecto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y al procedimiento regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto no resulten contrarias a esta ley, con la salvedad de que para solicitar en el escrito de demanda la suspensión del acuerdo impugnado, se exigirá que los demandantes sean o los Interventores o socios que representen, al menos, un 20 por 100 del total de votos sociales, o dos socios en las cooperativas de menos de diez socios.

6. La sentencia estimatoria de la acción de impugnación producirá efectos frente a todos los socios, pero no afectará a los derechos adquiridos por terceros de buena fe a consecuencia del acuerdo impugnado. En el caso de que el acuerdo impugnado estuviese inscrito, la sentencia determinará, además, la cancelación de su inscripción, así como la de los asientos posteriores que resulten contradictorios con ella.

Sección 2.ª Del Consejo Rector

Artículo 40. *Naturaleza, competencia y representación.*

1. El Consejo Rector es el órgano colegiado de gobierno al que corresponde la gestión y representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la Ley, a los Estatutos y a la política general fijada por la Asamblea general.

2. Corresponde al Consejo Rector cuantas facultades no estén reservadas por Ley o por los Estatutos a otros órganos sociales y, en su caso, acordar la modificación de los Estatutos cuando afecte al cambio de domicilio social, dentro del mismo término municipal.En este supuesto el Consejo Rector vendrá obligado a poner en conocimiento de los socios el cambio operado. Además le corresponde comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas las altas y bajas de los socios de la cooperativa, en los términos que se desarrollen reglamentariamente.

3. El Consejo Rector podrá conferir apoderamientos, así como proceder a su revocación, a cualquier persona, cuyas facultades representativas de gestión o dirección se establecerán en la escritura de poder, en especial nombrar y revocar al Gerente o Director general u otro cargo equivalente. El otorgamiento, modificación o revocación de los poderes de gestión o dirección con carácter permanente se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Artículo 41. *Composición.*

1. Los Estatutos establecerán la composición del Consejo Rector. El número de consejeros no podrá ser inferior a tres miembros, que ostentarán los cargos de presidente, vicepresidente y secretario. Cuando la cooperativa tenga tres socios, el Consejo Rector estará formado por dos miembros, no existiendo el cargo de vicepresidente. Para los supuestos de cooperativas con dos socios se estará a lo regulado en el artículo 54 de esta ley.

2. El Presidente del Consejo Rector lo es también de la sociedad cooperativa y ostentará su representación a todos los efectos, sin necesidad de apoderamientos específicos, y sin perjuicio de incurrir en responsabilidad, si su actuación no se ajusta a los acuerdos de la Asamblea general y del Consejo Rector.

3. No obstante, las cooperativas, si lo prevén los Estatutos, podrán reservar puestos de Vocales o Consejeros del Consejo Rector, para su designación de entre colectivos de socios, según zonas geográficas, actividad económica y secciones, justificando las razones de la misma y regulando estatutariamente el proceso electoral.

4. En las cooperativas de segundo grado además de Presidente, Vicepresidente y Secretario los Estatutos podrán prever la presencia de un Consejero en representación de cada una de las cooperativas integrantes de aquélla.

5. Cuando en la cooperativa esté constituido el Comité de Empresa, uno de sus miembros, elegido y cesado por el Comité, formará parte del Consejo Rector. En el caso de que existan varios Comités, será elegido por todos los trabajadores. El período ordinario de mandato y el régimen para estos Vocales será el establecido para los restantes miembros del Consejo Rector.

Artículo 42. *Elección.*

1. Los Consejeros de la cooperativa, salvo lo previsto en el apartado 5 del artículo anterior, serán elegidos por la Asamblea general, en votación secreta y por el mayor número de votos.

Los cargos de Presidente, Vicepresidente y Secretario de la sociedad cooperativa serán elegidos directamente por la Asamblea general.

No obstante, lo señalado en el párrafo anterior, en las cooperativas de segundo grado, y en las de primer grado si lo prevén sus Estatutos, la Asamblea general elegirá, de entre sus miembros, un número de personas igual que el de componentes de su Consejo Rector, que serán designados por el mayor número de votos obtenidos. Los socios así elegidos designarán de entre ellos a quienes asuman los cargos de Presidente, Vicepresidente, Secretario y restantes miembros previstos en sus Estatutos.

2. Tratándose de un Consejero persona jurídica, deberá ésta designar previamente a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

3. Los Estatutos podrán regular el proceso electoral, de acuerdo con las normas de esta Ley. El carácter de elegibles de los socios no podrá subordinarse a su proclamación como candidatos y, si existiesen candidaturas, deberán admitirse las individuales, y las colectivas no podrán tener el carácter de cerradas. Asimismo, pueden prever el procedimiento por el que en el Consejo Rector se integren Vocales no socios, limitando su presencia a un máximo de un 20 por 100 y, que, en ningún caso, podrán ser Presidente, Vicepresidente ni Secretario.

4. El nombramiento de los Consejeros surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y deberá ser presentado a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas en un plazo de dos meses como máximo desde su elección.

Artículo 43. *Duración, cese y vacantes.*

1. El mandato de los Consejeros será temporalmente limitado, de conformidad con lo que se establezca en los Estatutos de la sociedad cooperativa, que, en todo caso, nunca será inferior a los dos años ni superior a seis, pudiendo ser reelegidos.

Los miembros del Consejo Rector continuarán ejerciendo sus cargos en funciones, hasta el momento en que se produzca la aceptación de quienes hayan de sustituirles, aunque se haya rebasado el plazo de su mandato.

2. El Consejo Rector se renovará simultáneamente en la totalidad de sus miembros, salvo que los Estatutos establezcan renovaciones parciales.

3. Los miembros del Consejo Rector, podrán ser destituidos de su cargo en cualquier momento, por acuerdo de la Asamblea general adoptado por más de la mitad de los votos presentes y representados, previa inclusión en el orden del día. Si no constare en el orden del día, será necesaria una mayoría de dos tercios del total de los votos de la cooperativa.

En el caso de la destitución de todos los cargos del Consejo Rector se procederá, en la misma Asamblea, a la elección de los sustitutos.

4. La renuncia de los Consejeros podrá ser aceptada por el Consejo Rector o por la Asamblea general.

5. El cese, por cualquier causa, de los miembros del Consejo Rector, sólo surtirá efecto frente a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas, que habrá de llevarse a cabo en el plazo máximo de dos meses desde que se produzca el hecho causante.

6. Vacante el cargo de Presidente sus funciones serán asumidas por el Vicepresidente.

Si, simultáneamente, quedaran vacantes los cargos de Presidente y Vicepresidente o si quedase un número de miembros del Consejo Rector insuficiente para constituir válidamente éste, las funciones del Presidente serán asumidas por el Consejero que elijan el resto de los Consejeros. La Asamblea general, deberá ser convocada en un plazo máximo de quince días a los efectos de cubrir las vacantes que se hubieran producido.

7. Las vacantes que se produzcan en el Consejo Rector, sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, deberán ser cubiertas por elección en la primera Asamblea que se celebre, salvo en el caso del vocal en representación de los trabajadores, que será elegido

por los mismos y comunicado al Registro de Sociedades Cooperativas mediante certificación expresa de la cooperativa.

8. En el supuesto de renovación total del Consejo Rector, bien sea por renuncia o destitución, se iniciará el cómputo de un nuevo período de mandato, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo. En el caso de renovaciones parciales por las causas anteriormente citadas, serán elegidos por el período que reste para la finalización del mandato.

Artículo 44. *Funcionamiento.*

1. Los Estatutos, o en su defecto la Asamblea general, establecerán las reglas básicas del funcionamiento y la periodicidad de sus reuniones respetando las normas mínimas contenidas en el presente artículo.

2. La reunión del Consejo Rector deberá ser convocada por el Presidente o quien haga sus veces, a iniciativa propia o a petición de cualquier Consejero. Si la solicitud no fuese atendida en el plazo de quince días, podrá ser convocada por quien hubiese hecho la petición, siempre que logre para su convocatoria la adhesión, al menos, de un tercio de sus miembros.

No será necesaria la convocatoria cuando estando presentes todos los Consejeros decidan por unanimidad la celebración del Consejo.

Podrá convocarse a la reunión, sin derecho de voto, al Director, a los técnicos o a cualquier otra persona que tenga vinculación contractual con la cooperativa o a cualquier persona cuya presencia contribuya al interés general y al buen funcionamiento de la cooperativa.

3. El Consejo Rector quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus componentes. Los Consejeros no podrán hacerse representar.

4. Los acuerdos se adoptarán por más de la mitad de los votos válidamente expresados, excepto en los supuestos establecidos en esta Ley. Para acordar los asuntos que deban incluirse en el orden del día de la Asamblea general, será suficiente el voto favorable de un tercio de los miembros que componen el Consejo Rector.

Cada Consejero tendrá un voto. El voto del Presidente dirimirá los empates.

5. El acta de la reunión, firmada por el Presidente y el Secretario, recogerá los debates en forma sucinta, el texto de los acuerdos y la relación de asistentes, así como el resultado de las votaciones y se aprobará conforme dispongan los Estatutos.

Artículo 45. *Impugnación de los acuerdos del Consejo Rector.*

1. Los acuerdos nulos del Consejo Rector, podrán ser impugnados por los miembros del Consejo Rector, por los Interventores o por los socios de la cooperativa.

2. Los acuerdos anulables podrán ser impugnados por los asistentes a la reunión que hubiesen hecho constar, en acta, su voto contra el acuerdo adoptado, los ausentes y los que hayan sido ilegítimamente privados de emitir su voto, así como los Interventores y el 5 por 100 de los socios. En los demás aspectos, se ajustará al procedimiento previsto para la impugnación de acuerdos de la Asamblea general.

3. El plazo de impugnación de los acuerdos del Consejo Rector será de dos meses a partir del momento en el que el impugnante tuviera conocimiento de los mismos.

4. Las acciones de impugnación se ejercitarán por el procedimiento establecido por el artículo 39 de la presente Ley.

Sección 3.ª La intervención

Artículo 46. *Naturaleza y funciones de los Interventores.*

1. Son Interventores aquellos socios elegidos por la Asamblea general para realizar la fiscalización y censura de las cuentas de la cooperativa y aquellas otras funciones que, en su caso, se les atribuya en los Estatutos.

2. Los Estatutos de la cooperativa establecerán el número de Interventores y en su caso de suplentes, debiendo éste ser número impar. Aquéllas cooperativas sujetas a auditoría de cuentas podrán establecer en sus Estatutos la no obligatoriedad de contar con Interventores.

3. En lo que se refiere a elección, duración de mandato, cese y vacantes se estará a lo establecido en los artículos 42 y 43 de esta Ley.

Artículo 47. *Informe de cuentas anuales.*

1. Las cuentas anuales y el informe de gestión, antes de ser presentados para su aprobación a la Asamblea general, deberán ser censurados por el Interventor o Interventores en un plazo de un mes, desde que dichas cuentas les fueren entregadas por el Consejo Rector, salvo que la cooperativa esté sujeta a auditoría de cuentas, en cuyo caso no será necesaria la censura.

2. Los Interventores emitirán informe de conformidad o disconformidad, según proceda. En este último caso y si el Consejo Rector se viera obligado a modificar o alterar las cuentas anuales, los Interventores habrán de ampliar su informe a los cambios introducidos.

3. Los Interventores podrán emitir informe por separado, en caso de disconformidad.

4. La aprobación de cuentas por la Asamblea general, sin el previo informe de los Interventores o de los Auditores, en su caso, podrá ser impugnada según lo previsto en el artículo 39 de esta Ley.

Sección 4.ª Normas comunes al Consejo Rector e Intervención

Artículo 48. *Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.*

1. No podrán ser Consejeros ni Interventores:

a) Los altos cargos y demás personas al servicio de las Administraciones Públicas con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades de las cooperativas, en general, o con las de la cooperativa de que se trate, en particular, salvo que lo sean en representación, precisamente, del ente público en el que presten sus servicios.

b) Quienes desempeñen o ejerzan por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la cooperativa, salvo que medie autorización expresa de la Asamblea general, en cada caso.

c) Los incapaces, de conformidad con la extensión y límites establecidos en la sentencia de incapacitación.

En las cooperativas integradas mayoritariamente o exclusivamente por minusválidos psíquicos, su falta de capacidad de obrar será suplida por sus tutores, con arreglo a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, a los que se aplicará el régimen de incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones, así como el de responsabilidad, establecidos en esta Ley.

d) Los quebrados y concursados no rehabilitados, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargo público y aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

e) Quienes, como integrantes de dichos órganos, hubieran sido sancionados, al menos, dos veces por la comisión de faltas graves o muy graves por conculcar la legislación cooperativa. Esta prohibición se extenderá a un período de tiempo de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

2. Son incompatibles entre sí los cargos de miembros del Consejo Rector, Interventor e integrantes del Comité de Recursos. Dicha incompatibilidad alcanzará también al cónyuge y parientes de los expresados cargos hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia cuando el número de socios de la cooperativa, en el momento de elección del órgano correspondiente, sea tal que no existan socios en los que no concurran dichas causas.

3. Ninguno de los cargos anteriores podrá ejercerse simultáneamente en más de tres sociedades cooperativas de primer grado.

4. El Consejero o Interventor que incurra en alguna de las prohibiciones o se encuentre afectado por alguna de las incapacidades o incompatibilidades previstas en este artículo será inmediatamente destituido a petición de cualquier socio, sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir por su conducta desleal. En los supuestos de

incompatibilidad entre cargos, el afectado deberá optar por uno de ellos, en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo, y, si no lo hiciere, será nula la segunda designación.

Artículo 49. *Conflicto de intereses con la cooperativa.*

1. Será preciso el previo acuerdo de la Asamblea general cuando la cooperativa hubiera de contraer obligaciones con cualquier Consejero, Interventor, Apoderado, órgano de dirección o con uno de sus parientes, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, no pudiendo el socio incurso en esta situación de conflicto tomar parte en la correspondiente votación. La autorización de la Asamblea no será necesaria cuando se trate de las relaciones propias de la condición de socio.

2. Los actos, contratos y operaciones realizadas sin la mencionada autorización serán anulables, aunque quedarán a salvo los derechos adquiridos de buena fe por terceros.

Artículo 50. *Retribuciones.*

La Asamblea general podrá asignar remuneraciones a los Interventores y a los miembros del Consejo Rector que realicen tareas encomendadas por la misma, que no podrán fijarse en función de los resultados económicos del ejercicio social.

En cualquier caso serán compensados de los gastos que les origine su función.

Artículo 51. *Responsabilidad.*

1. Los miembros del Consejo Rector e Interventores desempeñarán su cargo con la diligencia que corresponde a un ordenado empresario y a un representante leal y deberán guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial, aun después de haber cesado en sus funciones.

2. Todos ellos responderán frente a la cooperativa y los socios del perjuicio que causen por los actos u omisiones contrarios a la Ley o los Estatutos o los realizados sin la diligencia con que deben realizar su cargo.

La responsabilidad de los órganos sociales frente a la cooperativa y los socios será solidaria, salvo en el caso de los Interventores, quedando exentos de las mismas:

a) Quienes habiendo asistido a la reunión en la que se adoptó el acuerdo prueben que votaron en contra del mismo, solicitando que constara en el acta o que no han participado en su ejecución e hicieron todo lo conveniente para evitar el daño.

b) Quienes prueben que no asistieron a la reunión en la que se adoptó el acuerdo y que no han tenido posibilidad alguna de conocerlo, o, habiéndolo conocido, hicieron todo lo conveniente para evitar el daño y no han intervenido en su ejecución.

c) Quienes prueben que propusieron al Presidente del órgano la adopción de las medidas pertinentes para evitar el daño o perjuicio irrogado a la cooperativa como consecuencia de la inactividad del órgano.

d) La responsabilidad frente a terceros tendrá el carácter que establezca la legislación estatal aplicable.

e) No exonerará de responsabilidad el hecho de que la Asamblea general haya ordenado, aceptado, autorizado o ratificado el acto o acuerdo, cuando el mismo sea competencia del órgano que lo adoptó en su caso.

3. En lo no regulado en la presente Ley la responsabilidad de los Consejeros e Interventores por daños causados se regirá por lo dispuesto para los Administradores de las sociedades anónimas. El acuerdo de la Asamblea general que decida sobre el ejercicio de la acción de responsabilidad requerirá mayoría ordinaria, que podrá ser adoptado aunque no figure en el orden del día. En cualquier momento, la Asamblea general podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción, siempre que no se opusieren a ello socios que ostenten el 5 por 100 de los votos sociales de la cooperativa.

Sección 5.ª Otros órganos de la sociedad

Artículo 52. *Comité de Recursos.*

1. Los Estatutos podrán prever la existencia de un Comité de Recursos, que tramitará y resolverá las impugnaciones de las sanciones impuestas a los socios y cuantas otras funciones les atribuya la presente Ley.

2. La composición y funcionamiento del Comité de Recursos se fijará en los Estatutos y estará compuesto, al menos, por tres miembros, elegidos de entre sus socios por la Asamblea general, en votación secreta. La duración del mandato se fijará en los Estatutos, no pudiendo ser inferior a dos años ni superior a seis, pudiendo ser reelegidos.

3. El cargo de miembro del Comité de Recursos es incompatible con el ejercicio de cualquier otro cargo de elección en la cooperativa o con el hecho de mantener con ella una relación laboral o mercantil.

4. Los acuerdos del Comité de Recursos son inmediatamente ejecutivos y definitivos, como expresión de la voluntad social. El procedimiento para recurrirlos es el mismo que se prevé para los acuerdos de la Asamblea general.

5. Los miembros del Comité quedan sometidos a las siguientes causas de abstención y recusación: No pueden intervenir en la tramitación ni en la resolución de los recursos los miembros que sean parientes del socio afectado, hasta el cuarto grado de consanguinidad o el segundo grado de afinidad, ni los que tengan con aquél amistad íntima, enemistad manifiesta o relación de servicio; tampoco pueden intervenir los miembros que guarden una relación directa con el objeto del recurso. Sus acuerdos, cuando recaigan sobre materia disciplinaria, se adoptarán mediante votación secreta y sin voto de calidad. Además, se aplicarán a este órgano las disposiciones de la sección 4.ª de este capítulo.

Artículo 53. *Asamblea general de Delegados.*

1. Las cooperativas en las que concurran circunstancias que así lo aconsejen, como pudiera ser su elevado número de socios, la dispersión de los domicilios de sus miembros que limiten las posibilidades de su reunión simultánea, la dedicación a diversas actividades productivas o cualquier otra análoga podrán establecer en sus Estatutos como órgano la Asamblea general de Delegados, que sustituirá a la Asamblea general de la cooperativa.

2. En la configuración y funcionamiento de la Asamblea general de Delegados se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

a) Los Delegados componentes de la Asamblea general de Delegados serán elegidos en juntas preparatorias de socios, que se celebrarán, al menos, con dos días de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Asamblea.

b) A la elección de los Delegados serán convocados los socios a quienes corresponda elegirlos, ya sea por circunscripción territorial, en atención a su domicilio, por su dedicación a la actividad cooperativizada que motive su especificación o el vínculo que haya justificado la fórmula de este órgano de gobierno.

c) La junta preparatoria será presidida por uno de los socios, elegido a tal fin, y contará con un Secretario, también elegido para desempeñar ese cometido, y a esa reunión habrá de asistir, por lo menos, un miembro del Consejo Rector con voz y sin voto.

d) Constituida la junta preparatoria, se someterá a conocimiento y debate el orden del día de la Asamblea general de Delegados respecto del que se someterán a consideración las decisiones de los socios asistentes y representados. La Junta decidirá si es preciso someter a votación alguna de las cuestiones a decidir en la Asamblea general, para que su criterio oriente la actuación de los Delegados. Esta votación deberá realizarse en todo caso y su resultado tendrá el carácter de mandato imperativo para los Delegados en los casos de fusión, escisión, transformación o liquidación de la cooperativa, si los mismos van a ser objeto de acuerdo en la Asamblea general. El acta de la reunión recogerá el resultado del debate de cada uno de los puntos del orden del día, que habrá de servir de criterio para la actuación de los Delegados en la Asamblea general. También se recogerá en el acta el resultado de las votaciones designando los Delegados.

e) Cada junta preparatoria elegirá, mediante votación secreta, un número de Delegados que resulte proporcional al de miembros que la integren, en relación con el total de la cooperativa. Cada Delegado ostentará en la Asamblea general el número de votos que le hayan sido conferidos en la junta preparatoria, además de los que, en su caso, le hayan

cedido mediante documento escrito otros candidatos o Delegados que no hayan resultado elegidos.

f) La Asamblea general de Delegados estará integrada por los Delegados elegidos en las juntas preparatorias, más el Consejo Rector y los Interventores, sin que puedan asistir a su celebración los socios que no ostenten la condición de Delegados.

g) La adopción de acuerdos de la Asamblea general de Delegados quedará sujeta a las normas establecidas en el artículo 37 de esta Ley para la Asamblea General, en cuanto a los votos precisos para la formación de las mayorías simples o cualificadas.

h) Dentro del plazo del mes siguiente a la celebración de la Asamblea general de Delegados, el Consejo Rector deberá facilitar a los socios información escrita sobre los acuerdos adoptados en la Asamblea, con expresión del voto de los Delegados en los supuestos en que exista mandato imperativo de las juntas.

3. A los efectos de impugnación de acuerdos de la Asamblea general de Delegados, será de aplicación lo establecido para la Asamblea general en el artículo 39 de la presente Ley.

4. Los Estatutos podrán prever que los delegados nombrados para la Asamblea General ordinaria, lo sean también para las Asambleas extraordinarias que en su caso se celebren hasta la siguiente Asamblea ordinaria.

5. En lo no previsto en el presente artículo y en los Estatutos se observarán en cuanto sean aplicables, las normas establecidas para la Asamblea General.

Artículo 54. *Del Administrador único.*

1. Las cooperativas que cuenten con menos de 10 socios podrán optar en sus Estatutos por la figura del Administrador único, cargo que será asumido por una persona física en quien concurra la condición de socio. Su designación se efectuará, por votación secreta, por todos los miembros de la cooperativa y habrá de contar, al menos, con la mitad más uno de los votos de los socios presentes o representados en la Asamblea.

2. El mandato del Administrador único estará limitado en el tiempo, estableciéndose una duración mínima de dos años y máxima de seis, pudiendo ser reelegido en su mandato, mediante votación secreta por la Asamblea general.

3. El Administrador único, que ejercerá las funciones establecidas para el Consejo Rector en la presente Ley y en los Estatutos de la cooperativa, estará sujeto a las condiciones de incapacidad e incompatibilidad de la sección 4.ª del capítulo IV de la presente Ley y a aquellos aspectos establecidos para el Consejo Rector y, además, tendrá prohibido el desempeño simultáneo de los cargos de Administrador o miembro de los órganos de administración de cualquier otra sociedad dedicada a la misma actividad, con excepción de las cooperativas de segundo grado en las que estuviera integrada la cooperativa.

4. Los Estatutos de la cooperativa que opte en su forma de gestión por el Administrador único establecerán los procedimientos de sustitución durante los períodos de vacancia, por cese, por dimisión o cualquiera que sea la causa.

Artículo 55. *Del Director.*

1. Los Estatutos de la cooperativa podrán prever la existencia de un Director, cuyo nombramiento, contratación y cese corresponderá al Consejo Rector, mediante el correspondiente acuerdo, comunicándose su nombramiento a la Asamblea general.

2. El Consejo Rector otorgará al Director apoderamiento en la representación y gestión ordinaria de la cooperativa, atribuyéndole cuantas facultades considere precisas para el mejor desenvolvimiento de su función, sin que, en ningún caso, puedan delegársele las facultades específicamente reconocidas a la Asamblea general por esta Ley o por sus Estatutos.

3. El contrato que, en su caso, vincule al Director con la cooperativa quedará sujeto a la normativa de carácter laboral y especificará las condiciones para el desempeño de su función, la retribución y las condiciones de trabajo.

4. El cargo de Director de una cooperativa será incompatible con los de Interventor y miembro del Consejo Rector de la misma o con el de Director de otra cooperativa del mismo grado, y le será exigida la diligencia de un gestor y la necesaria lealtad y fidelidad en el desempeño de su cometido.

5. El Director de una cooperativa no podrá dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo tipo de actividad económica a la que se dedicara la cooperativa, durante el desempeño de su cargo.

Artículo 56. *Otros órganos colegiados.*

1. Los Estatutos de la cooperativa podrán facultar a la Asamblea general para la creación de órganos colegiados bajo denominaciones de Comités, Consejos o Comisiones Delegadas con facultades de asesoramiento o gestión de aspectos diferentes de la acción interna de la cooperativa, como pudieran ser los financieros, tecnológicos y de investigación, prevención de riesgos laborales, asistencia social o cualesquiera otros aspectos.

2. En ningún caso, el resultado de los trabajos de esas Comisiones será vinculante para la cooperativa, si bien el resultado de su actuación podrá servir de base a propuesta del Consejo Rector a la Asamblea general.

3. La composición y el funcionamiento de estos órganos colegiados serán regulados por los Estatutos o por el acuerdo de la Asamblea general que decida su creación.

4. Los Comités, Consejos o Comisiones creadas de conformidad con el presente artículo no suplirán los cometidos encomendados a otros órganos de la cooperativa y su denominación no inducirá a confusión.

CAPÍTULO V

De las modificaciones de Estatutos

Artículo 57. *Requisitos de las modificaciones.*

1. La modificación de los Estatutos debe ser acordada por la Asamblea general y exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que el Consejo Rector o, en su caso, los socios autores de la propuesta formulen un informe escrito con la justificación detallada de la misma.

b) Que se expresen en la convocatoria, con la debida claridad, los artículos que hayan de modificarse.

c) Que en el anuncio de la convocatoria se haga constar el derecho que corresponde a todos los socios de examinar, en el domicilio social, el texto íntegro de la modificación propuesta y el informe sobre la misma.

d) Que el acuerdo sea tomado por la Asamblea general por la mayoría de dos tercios presentes o representados. En todo caso, el acuerdo con el texto aprobado se elevará a escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas, a cuyo efecto será de aplicación lo establecido en el artículo 17 de esta Ley.

2. Cuando la modificación consista en el cambio de clase de la cooperativa, los socios que no hayan votado a favor del acuerdo tendrán derecho a separarse de la sociedad, considerándose su baja como justificada. Este derecho podrá ejercitarse hasta que transcurra un mes, a contar desde la inscripción del acuerdo en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Artículo 58. *Cambio de domicilio.*

Salvo pacto estatutario en contrario, el cambio de domicilio social consistente en su traslado dentro del mismo término municipal no exigirá el acuerdo de la Asamblea general, pudiendo acordarse esta modificación de Estatutos por el Consejo Rector de la cooperativa. Dicho acuerdo se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas en los términos previstos en esta Ley.

CAPÍTULO VI

Del régimen económico

Sección 1.ª De las aportaciones al capital social

Artículo 59. *Capital social.*

1. El capital social estará constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios, que podrán ser:

a) Aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja.

b) Aportaciones cuyo reembolso en caso de baja pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector.

La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rehusado incondicionalmente por el Consejo Rector, o la transformación inversa, requerirá el acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. El socio disconforme podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

Los estatutos podrán prever que cuando en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supere el porcentaje de capital social que en ellos se establezca, los nuevos reembolsos estén condicionados al acuerdo favorable del Consejo Rector. El socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente o disconforme con el establecimiento o disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose ésta como justificada.

2. Los Estatutos fijarán el capital social de la cooperativa, que no podrá ser inferior al mínimo establecido en el artículo 4 y que deberá estar totalmente desembolsado desde la constitución.

3. Los Estatutos determinarán la forma de acreditar las aportaciones al capital social de cada uno de los socios, mediante títulos nominativos o libretas de participación, así como las sucesivas variaciones, que éstas experimenten, sin que puedan tener la consideración de títulos valores.

4. Las aportaciones de los socios al capital social se realizarán en moneda de curso legal. No obstante, si lo prevén los Estatutos o lo acordase la Asamblea General, también podrán consistir en bienes y derechos susceptibles de valoración económica. En este caso, el Consejo Rector deberá fijar su valoración, previo informe de uno o varios expertos independientes, designados por dicho Consejo, sobre las características y el valor de la aportación y los criterios utilizados para calcularlo, respondiendo solidariamente los consejeros durante cinco años de la realidad de dichas aportaciones y del valor que se les haya atribuido. No obstante, si los Estatutos lo establecieran, la valoración realizada por el Consejo Rector deberá ser aprobada por la Asamblea General. En el supuesto de que se trate de aportaciones iniciales, una vez constituido el Consejo Rector, deberá ratificar la valoración asignada en la forma establecida en el párrafo anterior. La discrepancia entre el socio y el órgano que hubiera tomado la decisión respecto de la valoración de los bienes o derechos aportados por el socio podrá ser sometida a la jurisdicción civil. En cuanto a la entrega, saneamiento y transmisión de riesgos será de aplicación a las aportaciones no dinerarias lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

5. La aportación de cada socio en las cooperativas no podrá exceder de un tercio del capital social salvo lo previsto para las cooperativas de trabajo en el artículo 100.1 de esta ley. La suma de las aportaciones de los socios colaboradores, de servicios, temporales e inactivos no superará el 45 por 100 de las aportaciones al capital social.

6. Si la cooperativa anuncia en público su cifra de capital social, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado, para cuya determinación se restarán, en su caso, las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a los socios.

7. Si como consecuencia del reembolso de las aportaciones al capital social éste quedara por debajo del importe mínimo fijado estatutariamente, la Asamblea general deberá tomar el acuerdo de modificar los Estatutos incorporando la consiguiente reducción o de lo contrario entrará en proceso de disolución. Dicho acuerdo de modificación no podrá llevarse a efecto sin que transcurra un plazo de tres meses, a contar desde la fecha que se haya notificado a los acreedores. La notificación se hará personalmente y, si ello no fuera posible, por desconocimiento del domicilio de los acreedores, por medio de anuncios que habrán de publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en un diario de la provincia del domicilio social de la cooperativa. Durante dicho plazo, los acreedores ordinarios podrán oponerse a la ejecución del acuerdo de reducción si sus créditos no son satisfechos o la sociedad no presta garantía.

Artículo 60. *Aportaciones obligatorias.*

1. Los Estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para adquirir y mantener la condición de socio, que podrá ser diferente para las distintas clases de socios o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que cada uno de ellos asuma en la actividad cooperativizada o en las secciones correspondientes, debiendo desembolsar, al menos, un 25 por 100 de su cuantía en el momento de la suscripción y el resto en la forma y plazos previstos en los Estatutos, sin que pueda exceder de cuatro años.

2. La Asamblea general, por mayoría de dos tercios del número de votos sociales presentes o representados, podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando la cuantía, el plazo y forma de desembolso. El socio que tuviera desembolsadas aportaciones voluntarias podrá aplicarlas, en todo o en parte, a cubrir las nuevas aportaciones obligatorias acordadas por la Asamblea general. El socio disconforme con la ampliación obligatoria de capital social podrá darse de baja, entendiéndose ésta como justificada.

3. Si por la imputación de pérdidas de la cooperativa a los socios, la aportación al capital social de alguno de ellos quedara por debajo del importe fijado como aportación obligatoria mínima en los Estatutos, el socio afectado deberá realizar la aportación necesaria hasta alcanzar dicho importe, para la cual será inmediatamente requerido por el Consejo Rector, que fijará el plazo para efectuar el desembolso, y éste no podrá ser inferior a dos meses ni superior a un año.

4. El socio que no desembolse las aportaciones en los plazos previstos incurrirá en mora por el solo vencimiento del plazo y deberá abonar a la cooperativa el interés legal por la cantidad adeudada y resarcirla, en su caso, de los daños y perjuicios causados por la morosidad.

5. El socio que incurra en mora podrá ser suspendido de sus derechos societarios hasta que normalice su situación y, si no realiza el desembolso en el plazo fijado para ello, podrá ser causa de baja obligatoria conforme previene el artículo 21 de esta Ley. En todo caso, la cooperativa podrá proceder judicialmente contra el socio moroso.

Artículo 61. *Aportaciones de los nuevos socios.*

1. El socio que se incorpore una vez constituida la cooperativa, cualquiera que sea el tiempo en que lo haga, deberá efectuar las aportaciones establecidas en los Estatutos, así como las obligatorias realizadas hasta la fecha de su admisión por los demás socios, de su misma clase o sección.

2. Los Estatutos de la cooperativa establecerán para los nuevos socios la forma y plazo del desembolso de las aportaciones a realizar, que, en ningún caso, deberán ser inferiores a la menor de las aportaciones realizadas por los demás miembros de la cooperativa de su clase o sección, ni superior a la aportación de mayor cuantía efectuada por otro socio, incrementadas, en su caso, por el índice general de precios al consumo.

En el supuesto de aportaciones en bienes y derechos se estará a lo establecido en el artículo 59, apartado 4, de esta Ley para la determinación del valor de las mismas.

3. Los Estatutos de la cooperativa, mediante las oportunas modificaciones, podrán variar las aportaciones obligatorias mínimas para ser socio, siempre y cuando éstas ya hayan sido desembolsadas de alguna forma por todos los socios existentes hasta el momento.

Artículo 62. *Aportaciones voluntarias.*

1. La Asamblea general podrá acordar por mayoría simple la admisión de aportaciones voluntarias de socios al capital social. El acuerdo establecerá la cuantía global máxima, la retribución y las condiciones y plazo de suscripción, que no podrá ser superior a un año desde la fecha del acuerdo y, en su caso, el período de reembolso.

2. El Consejo Rector podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias.

Artículo 63. *Remuneración de las aportaciones.*

1. Los Estatutos o la Asamblea general establecerán si las aportaciones obligatorias al capital social dan derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada. En el caso de las aportaciones voluntarias, será el acuerdo de admisión de las mismas el que determine esta remuneración o el procedimiento para determinarla.

2. Si la Asamblea General acuerda devengar intereses para las aportaciones al capital social o repartir retornos, las aportaciones previstas en el artículo 59.1 de los socios que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rehusado por el Consejo Rector, tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

Artículo 64. *Actualización de las aportaciones.*

1. El Balance de las cooperativas podrá ser actualizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las sociedades de Derecho común, mediante acuerdo de la Asamblea general, sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley sobre el destino de la plusvalía resultante de la actualización.

2. Una vez se cumplan los requisitos exigidos para la disponibilidad de la plusvalía resultante, ésta se destinará por la cooperativa, en uno o más ejercicios, conforme a lo previsto en los Estatutos o, en su defecto, por acuerdo de la Asamblea general, a la actualización de las aportaciones al capital social de los socios o al incremento de las reservas, obligatorias o voluntarias, en la proporción que se estime conveniente. No obstante, cuando la cooperativa tenga pérdidas sin compensar, dicha plusvalía se aplicará, en primer lugar, a la compensación de las mismas y, el resto, en los destinos señalados anteriormente.

Artículo 65. *Transmisión de las aportaciones.*

Las aportaciones podrán transmitirse:

1. Por actos inter vivos, únicamente a otros socios de la cooperativa y a quienes no siéndolo adquieran tal cualidad dentro de los tres meses siguientes a la transmisión, quedando ésta condicionada al cumplimiento de dicho requisito. En todo caso habrá de respetarse el límite impuesto en el apartado 5 del artículo 59 de esta Ley. En este caso, el socio transmitente deberá conservar, al menos, la cuantía de la aportación obligatoria mínima para ser socio.

2. Por sucesión mortis causa, a los causahabientes, si fueran socios y así lo soliciten, o si no lo fueran, previa admisión como tales realizada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la presente Ley, que habrá de solicitarse en el plazo de seis meses desde el fallecimiento. No obstante, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social.

3. En todo caso, en el supuesto de transmisión inter vivos o mortis causa, para adquirir la condición de socio deberá abonar a la cooperativa la cuota de ingreso, computándose las aportaciones transmitidas como aportaciones de nuevos socios.

No será obligatorio desembolsar la cuota de ingreso en supuestos de transmisiones mortis causa y de transmisiones inter vivos a parientes hasta el segundo grado por consanguinidad o afinidad.

4. En todo caso habrán de respetarse los límites establecidos legal o estatutariamente en lo relativo a participación máxima en el capital social y a participación mínima en las actividades cooperativizadas.

5. Tanto en el caso de una u otra modalidad de transmisión se deberá comunicar al Consejo Rector con carácter previo a su realización, al objeto de que éste compruebe que se cumplen los requisitos legales y estatutarios.

Artículo 66. *Reembolso de las aportaciones.*

1. Los Estatutos sociales regularán el reembolso de las aportaciones al capital en caso de baja en la cooperativa, de acuerdo con las normas fijadas en este artículo. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja.

2. El Consejo Rector tendrá un plazo de tres meses, desde la fecha de aprobación de las cuentas del ejercicio en el que el socio haya solicitado la baja, para proceder a efectuar el cálculo y comunicar el importe a retornar de sus aportaciones al capital social. El socio que esté disconforme con el acuerdo de la liquidación efectuada por el Consejo Rector podrá impugnarlo por el procedimiento previsto en el artículo 20.4 o, en su caso, por el que establezcan los Estatutos.

3. Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputadas e imputables al socio, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, ya correspondan a dicho ejercicio o provengan de otros anteriores y estén sin compensar.

4. Los Estatutos de cada cooperativa fijarán el importe porcentual de las deducciones que como máximo sean aplicables a la cuantía del reembolso, que no podrán exceder del 30 por 100, en el caso de expulsión, ni del 20 por 100, en el caso de baja no justificada. En el supuesto de baja no justificada en el que además se incumpla el período de permanencia mínimo obligatorio, los Estatutos podrán establecer un incremento de esta deducción en 10 puntos porcentuales.

5. El plazo para hacer efectivo el reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la comunicación al socio del importe a retornar. En caso de fallecimiento del socio, el reembolso a los causahabientes no superará un año desde el cierre del ejercicio en que se produzca el fallecimiento, siempre que en ese plazo fuera puesto en conocimiento de la cooperativa el derecho al reembolso por parte de los herederos. Para las aportaciones previstas en el artículo 59.1.b), los plazos señalados en el número anterior se computarán a partir de la fecha en la que el Consejo Rector acuerde el reembolso, efectuando este por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

6. Excepcionalmente, el Consejo Rector podrá ampliar los plazos citados en el apartado anterior, hasta el límite de diez años, en los supuestos en que la devolución pueda poner en dificultad la estabilidad económica de la cooperativa, debido a los compromisos asumidos por esta, por su cuantía o plazo de ejecución.

7. En el caso de que la Asamblea General haya adoptado acuerdos que impliquen inversiones, planes de financiación o cualquier otro tipo de decisiones que exijan aportaciones extraordinarias, y estos acuerdos sean recurribles, el socio que no haya recurrido deberá permanecer durante el plazo establecido y participar de la manera y con los requisitos exigidos por dicho acuerdo. En caso de incumplimiento, responderá frente a la cooperativa y frente a terceros por la responsabilidad contraída.

8. La reducción de la actividad cooperativizada por parte del socio, por el motivo que sea y aun siendo esta definitiva sin causar baja en la cooperativa, no dará derecho al reembolso parcial de las aportaciones al capital social, salvo que exista una previsión estatutaria que lo posibilite.

9. Una vez acordada por el Consejo Rector la cuantía del reembolso de las aportaciones, esta no será susceptible de actualización, pero dará derecho a percibir el interés legal del dinero, previsto en la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente en la fecha del reembolso.

10. En caso de ingreso de nuevos socios, los Estatutos podrán prever que las aportaciones al capital social de estos deberán, preferentemente, efectuarse mediante la

adquisición de las aportaciones previstas en el artículo 59.1.b) cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares. Esta adquisición se producirá por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición se distribuirá en proporción al importe de las aportaciones.

Artículo 67. *Responsabilidad.*

La responsabilidad del socio por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.

No obstante, el socio que cause baja en la cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del Haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

Artículo 68. *Derechos de los acreedores personales de los socios.*

Los acreedores personales de los socios no tendrán derecho alguno sobre los bienes de la cooperativa ni sobre las aportaciones de los socios al capital social, las cuales son inembargables por aquéllos. Todo ello sin menoscabo de los derechos que pueda ejercer el acreedor sobre los reembolsos, intereses y retornos satisfechos al socio.

Sección 2.ª De las aportaciones que no forman parte del capital social

Artículo 69. *Cuotas y otros pagos.*

1. Los Estatutos o la Asamblea general pueden establecer cuotas de ingreso y/o periódicas. En ningún caso estas cuotas integrarán el capital social ni serán reintegrables. Dichas cuotas nutrirán el Fondo de Reserva Obligatorio.

2. Las cuotas de ingreso no podrán ser superiores al 30 por 100 de la aportación obligatoria mínima al capital social vigente en cada momento para adquirir la condición de socio.

3. Las entregas de fondos, productos o materias primas para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados no integran el capital social y están sujetos a las condiciones fijadas o contratadas con la sociedad cooperativa.

Artículo 70. *Otras formas de financiación.*

1. La Asamblea general puede acordar la emisión de títulos participativos, con las siguientes características:

a) El título participativo es una modalidad de valor mobiliario, emitido por cualquier clase de cooperativa, que tiene por objeto obtener financiación externa. Mediante dicho título, el suscriptor realiza una aportación económica por un tiempo predeterminado y el emisor se obliga, a cambio, a remunerarlo.

b) Pueden suscribir títulos participativos tanto las personas físicas como las jurídicas.

c) El suscriptor o portador del título participativo tendrá derecho a obtener la misma información que cualquier socio de la cooperativa y asistir a las Asambleas generales con voz y sin voto.

d) La regulación de la emisión de títulos participativos se atendrá a la legislación vigente en materia financiera.

2. La Asamblea general puede acordar la admisión de financiación voluntaria de los socios, bajo cualquier modalidad jurídica y en el plazo y condiciones que se establezcan en el propio acuerdo. En ningún caso integrarán el capital social.

3. Las cooperativas, previo acuerdo de la Asamblea general, pueden emitir obligaciones, cuyo régimen de emisión debe ajustarse a lo dispuesto en la legislación vigente.

Sección 3.ª Fondos sociales obligatorios

Artículo 71. *Fondo de Reserva Obligatorio.*

El Fondo de Reserva Obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, es irrepartible entre los socios y al mismo se destinarán necesariamente:

a) El porcentaje de los excedentes netos que establezca la Asamblea general, de acuerdo con lo fijado en esta Ley.
b) Las deducciones de las aportaciones al capital social, respecto de las efectuadas por los socios que causen baja, conforme a lo establecido en la presente Ley.
c) Cuotas de ingreso de los socios.
d) Los resultados extracooperativos y extraordinarios de las operaciones señaladas en el artículo 74, apartados 2 y 3, de esta Ley en un 50 por 100, como mínimo.
e) Los resultados de las operaciones derivadas de los acuerdos intercooperativos de acuerdo con el artículo 128 de esta Ley.

Independientemente del Fondo de Reserva Obligatorio impuesto con carácter general en el presente artículo, podrán establecerse otros fondos de reserva o de garantía, prescritos como fondos especiales de dicho carácter, en atención a la clase de cooperativa de que se trate, conforme a lo preceptuado en esta Ley o a las de carácter específico que le fuera de aplicación.

Artículo 72. *Fondo de Educación y Promoción.*

1. El Fondo de Educación y Promoción tiene por objeto la difusión y promoción del cooperativismo, la formación de los socios y trabajadores en técnicas cooperativas, económicas y profesionales, la atención de los objetivos de incidencia social, cultural o medio ambiental en el territorio del ámbito determinado en los Estatutos de la cooperativa, y a las actividades de cooperación, así como a satisfacer las cuotas a las uniones o federaciones de cooperativas a la que la cooperativa esté adscrita.
2. Para el cumplimiento del objeto enunciado en el apartado anterior, las empresas cooperativas podrán colaborar con otras empresas, asociaciones, corporaciones o entidades u órganos de la Administración Pública.
3. El Fondo de Educación y Promoción, que es inembargable e irrepartible entre los socios, se nutrirá de las siguientes aportaciones:
a) El porcentaje de los excedentes netos que fijen los Estatutos y, en su caso, acuerde la Asamblea General conforme a lo establecido en el artículo 74.
b) Las sanciones económicas que imponga la cooperativa a sus socios.
c) Las subvenciones, donaciones y cualquier otro tipo de ayuda recibida de terceros para el cumplimiento de los fines a los que está destinado el fondo.

4. El importe del fondo que no se haya aplicado dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se haya efectuado su dotación deberá ser materializado en cuentas de ahorro o en títulos de Deuda Pública, preferentemente emitida por la Comunidad Autónoma de Castilla y León, cuyos rendimientos financieros se aplicarán al mismo fin. Dichos depósitos o títulos no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.
5. Las dotaciones del Fondo de Educación y Promoción cooperativa deberán figurar en el Pasivo del Balance con separación de otras partidas.
6. El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo a dicho fondo se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las sociedades o entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.
7. La Administración de la Comunidad de Castilla y León constituirá un Fondo de Fomento del Cooperativismo, de carácter extrapresupuestario, al que irán destinadas las resultas del Fondo de Educación y Promoción de las sociedades que se liquiden y que estará destinado a la difusión y fomento del cooperativismo en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 94 de esta ley.

Sección 4.ª Ejercicio económico

Artículo 73. *Determinación de los resultados del ejercicio económico.*

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, salvo en los casos de constitución, extinción o fusión de la sociedad, y coincidirá con el año natural, si los Estatutos no disponen lo contrario.

2. La determinación de los resultados del ejercicio económico se llevará a cabo conforme a la normativa general contable, considerando, no obstante, también como gastos las siguientes partidas:

a) El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión cooperativa, en valoración no superior a los precios reales de liquidación, y el importe de los anticipos societarios a los socios trabajadores o de trabajo, imputándolos en el período en que se produzca la prestación de trabajo.

b) La remuneración de las aportaciones al capital social, obligaciones, créditos de acreedores e inversiones financieras de todo tipo captadas por la cooperativa, sea dicha retribución fija, variable o participativa.

3. Figurarán en contabilidad separada, salvo que los Estatutos establezcan lo contrario, los siguientes resultados:

a) Los extracooperativos derivados de las operaciones por la actividad cooperativizada realizada con terceros no socios, excepto en las cooperativas de trabajo, de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado y de enseñanza.

b) Los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa.

c) Los derivados de inversiones o participaciones financieras en sociedades.

d) Los extraordinarios procedentes de plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del Activo inmovilizado.

4. No obstante, no figurarán en contabilidad separada:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en sociedades cooperativas o en sociedades no cooperativas, cuando éstas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se consideran a todos los efectos resultados cooperativos.

b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social cuando se reinvierta la totalidad de su importe en nuevos elementos del inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, salvo pérdidas justificadas, hasta que finalice su período de amortización.

Para la determinación de los resultados extracooperativos se imputará a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para su obtención, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la cooperativa.

5. Las cooperativas calificadas como de iniciativa social y aquellas otras sin ánimo de lucro podrán crear una reserva estatutaria irrepartible, a la que se destinarán el resto de resultados positivos y cuya finalidad será necesariamente la reinversión en la consolidación y mejora de los servicios de la cooperativa, y a la que se le podrán imputar la totalidad de las pérdidas conforme a lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 75.

Artículo 74. *Aplicación de excedentes.*

1. De los excedentes contabilizados para la determinación del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará, al menos, el 20 por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio y el 5 por ciento al Fondo de Educación y Promoción. Cuando la cuantía del Fondo de Reserva Obligatorio triplique el capital social, la dotación a este Fondo podrá reducirse hasta el 10%, si así lo acuerda la Asamblea General.

En el caso de cooperativas de trabajo, de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado y de enseñanza, se deberá destinar, al menos, el 10 por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio y el 5 por ciento al Fondo de Educación y Promoción. El resto podrá destinarse bien a cualquiera de estos dos fondos o a un tercero de carácter voluntario destinado a dotar sistemas de prestaciones sociales para los socios y trabajadores de la cooperativa.

2. De los beneficios extracooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del Impuesto de Sociedades, se destinará, al menos, un 50 por 100 al Fondo de Reserva Obligatorio.

3. Los excedentes y beneficios extracooperativos y extraordinarios disponibles, una vez satisfechos los impuestos exigibles, se aplicarán, conforme establezcan los Estatutos o acuerde la Asamblea general en cada ejercicio, a retorno cooperativo a los socios, a dotación a Fondos de Reserva Voluntarios con carácter irrepartible o repartible, o a incrementar los fondos obligatorios que se contemplan en los artículos 71 y 72 de esta Ley.

4. El retorno cooperativo se acreditará a los socios en proporción a las actividades cooperativizadas realizadas por cada socio con la cooperativa. Los Estatutos o, en su defecto, la Asamblea general, por más de la mitad de los votos válidamente expresados, fijarán la forma de hacer efectivo el retorno cooperativo acreditado a cada socio.

5. La cooperativa podrá reconocer y concretar en sus Estatutos, o por acuerdo de la Asamblea general, el derecho de sus trabajadores asalariados a percibir una retribución, con carácter anual, cuya cuantía se fijará en función de los resultados del ejercicio económico. Esta retribución tendrá carácter salarial y será compensable con el complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso se aplicará este último.

Artículo 75. *Imputación de pérdidas.*

1. Los Estatutos deberán fijar los criterios para la compensación de las pérdidas, siendo válido imputarlas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo de siete años.

2. En la compensación de pérdidas, la cooperativa deberá sujetarse a las siguientes reglas:

a) A los Fondos de Reserva Voluntarios, si existiesen, podrá imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Se podrá imputar al Fondo de Reserva Obligatorio el porcentaje sobre dichas pérdidas que fijen los Estatutos, que, en ningún caso, podrá ser superior al 50 por 100 de las mismas.

c) La cuantía no compensada con los Fondos Obligatorios y Voluntarios se imputará a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada uno de ellos con la cooperativa.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio se satisfarán de alguna de las formas siguientes:

a) Directamente o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social o, en su caso, en cualquier inversión financiera del socio en la cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubiera producido, según sea la opción del socio.

b) Con cargo a los retornos que puedan corresponder al socio en los siete años siguientes, si así lo acuerda la Asamblea general. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho período, éstas deberán ser satisfechas por el socio en el plazo máximo de un mes, a partir del requerimiento expreso formulado por el Consejo Rector.

CAPÍTULO VII

De los Libros y de la contabilidad

Artículo 76. *Documentación social.*

1. Las cooperativas llevarán en orden y al día los siguientes libros:

a) Libro Registro de Socios, especificando en el mismo las diferentes clases de socios y las secciones a las que pertenecen.

b) Libro Registro de Aportaciones al Capital Social.

c) Libro de Actas de la Asamblea general.

d) Libro de Actas del Consejo Rector y, en su caso, de los Liquidadores, Comité de Recursos y Juntas Preparatorias.

e) Libro de Inventarios y Cuentas Anuales.

f) Libro Diario.

g) También serán obligatorios aquellos que le vengan impuestos por disposiciones legales aplicables por la clase de cooperativa de que se trate o por disposiciones de carácter general.

2. Todos los libros enumerados, con carácter previo a su utilización, deberán ser diligenciados y legitimados de forma electrónica por el Registro de Sociedades Cooperativas.

3. Los documentos de carácter contable se ajustarán en su formato y contenido a las normas de carácter general y a las que, con carácter específico, se determinen en esta Ley.

4. Los libros contables serán presentados para su legalización por el Registro de Sociedades Cooperativas en el plazo máximo de seis meses desde la fecha del cierre del ejercicio.

5. Los Libros y demás documentos de la cooperativa deberán conservarse durante los seis años siguientes a la transcripción de la última acta o asiento, o a la extinción de los derechos u obligaciones que contengan, respectivamente, hasta la liquidación y extinción de la cooperativa, cuya custodia, legalización y vigilancia será competencia del Consejo Rector.

Artículo 77. *Contabilidad y cuentas anuales.*

1. Las cooperativas deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio y normativa contable, en esta Ley y en las normas que la desarrollen.

2. El Consejo Rector está obligado a formular, en un plazo máximo de tres meses, computados a partir de la fecha del cierre del ejercicio social, establecida estatutariamente, las cuentas anuales, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes disponibles o de imputación de pérdidas.

3. El informe de gestión también recogerá las variaciones habidas en el número de socios.

4. El Consejo Rector presentará, para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas, en el plazo de un mes desde su aprobación, certificación de los acuerdos de la Asamblea General de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes y/o imputación de las pérdidas, en su caso, adjuntando un ejemplar de cada una de dichas cuentas, así como del informe de gestión y del informe de los auditores, cuando la sociedad esté obligada a auditoría o esta se hubiera practicado a petición de los socios de la cooperativa. Si alguna o varias de las cuentas anuales se hubieran formulado en forma abreviada, se hará constar así en la certificación, con expresión de la causa. Dicha presentación se realizará de forma electrónica.

5. Transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se hayan depositado en el registro las cuentas anuales debidamente aprobadas, dicho registro no practicará inscripción alguna hasta que con carácter previo se practique el depósito, exceptuándose los títulos relativos a la disolución y nombramiento de liquidadores y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

Artículo 78. *Auditoría de cuentas.*

1. Las sociedades cooperativas vendrán obligadas a auditar sus cuentas anuales y el informe de gestión en la forma y en los supuestos previstos en la Ley de Auditoría de Cuentas y sus normas de desarrollo, o por cualquier otra norma legal de aplicación, así como cuando lo establezcan los Estatutos o lo acuerde la Asamblea general.

2. Si la cooperativa no está obligada a auditar sus cuentas anuales, el 10 por 100 de los socios o dos socios en las cooperativas de menos de 10 socios, podrán solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas que nombre un Auditor de cuentas, para que efectúe la revisión de cuentas anuales de un determinado ejercicio, siempre que no hubieran transcurrido tres meses, a contar desde la fecha de cierre del mismo. La auditoría será pagada por quien lo

solicita, salvo que se detecten irregularidades, en cuyo caso, el pago lo asumirá la cooperativa.

3. La designación de los Auditores de cuentas corresponde a la Asamblea general y habrá de realizarse antes de que finalice el ejercicio a auditar. El nombramiento de los Auditores deberá hacerse por un período de tiempo determinado, que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve, a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidos por la Asamblea general anualmente, una vez haya finalizado el período inicial. No obstante, cuando la Asamblea general no hubiera nombrado oportunamente los Auditores, o en el supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros que determinen la imposibilidad de que el Auditor nombrado lleve a cabo su cometido, el Consejo Rector y los restantes legitimados para solicitar la auditoría podrán pedir al Registro de Sociedades Cooperativas que nombre un Auditor, para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

4. Una vez nombrado el Auditor, no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por justa causa.

CAPÍTULO VIII

Fusión, escisión y transformación

Sección 1.ª De la fusión y transformación en sociedad cooperativa

Artículo 79. *Fusión.*

1. Será posible la fusión de sociedades cooperativas en una nueva o la absorción de una o más por otra cooperativa ya existente.

2. Las cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra se disolverán, aunque no entrarán en liquidación, y sus patrimonios sociales se transmitirán en bloque a la cooperativa nueva o a la absorbente, que asumirá los derechos y obligaciones de las que se disuelvan. Igualmente, los socios de las cooperativas que se extingan como consecuencia de la fusión se incorporarán a la cooperativa nueva o absorbente.

3. La totalidad de los fondos sociales obligatorios o voluntarios de las cooperativas que se disuelvan como consecuencia de la fusión pasarán a integrarse en los de igual clase de la cooperativa nueva o absorbente.

4. Las sociedades cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión, siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones del capital social.

Artículo 80. *Proyecto de fusión.*

1. Los Consejos Rectores, en representación de las sociedades cooperativas, elaborarán un proyecto en que se detallen las condiciones a las que se sujetará el proceso conducente a la integración de todas ellas en una. Ese proyecto, que habrá de ser suscrito unánimemente por los órganos de gestión de todas las cooperativas que aspiren a la fusión, servirá como propuesta a las Asambleas generales de las respectivas cooperativas para la deliberación y adopción del acuerdo de fusión. El rechazo de la propuesta supondrá la cancelación del proyecto, sin que, en ningún caso, puedan derivarse consecuencias económicas o financieras de esa resolución.

2. El proyecto de fusión tendrá el contenido mínimo siguiente:

a) Denominación, clase, ámbito, domicilio y objeto social, tanto de las sociedades que se fusionan como de la proyectada, así como los datos identificadores de la inscripción de aquéllas en el Registro de Sociedades Cooperativas correspondiente.

b) Sistema de fijación del valor de las cuantías que se reconocen a cada socio de las sociedades disueltas como aportaciones a capital social de la cooperativa nueva o absorbente, computándose, cuando existan, las reservas voluntarias de carácter repartible.

c) Los derechos y obligaciones que vayan a reconocerse a los socios de las sociedades disueltas en la futura sociedad.

d) Fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente.

e) Los derechos que correspondan a los titulares de participaciones especiales, títulos participativos u otros títulos asimilables de las cooperativas que se extinguen en la cooperativa nueva o absorbente.

3. Una vez aprobado el proyecto de fusión, los Consejos Rectores de las cooperativas que se fusionan y sus consejeros, se abstendrán de realizar cualquier acto o celebrar cualquier contrato que pudiera obstaculizar la aprobación del proyecto por la Asamblea General.

4. El proyecto quedará sin efecto si la fusión no queda aprobada por todas las cooperativas que participen en ella en un plazo de seis meses desde la fecha del proyecto.

Artículo 81. *Convocatoria de Asamblea general para la fusión.*

Al publicar la convocatoria de la Asamblea general que tenga por objeto aprobar la fusión, deberá ponerse a disposición de los socios, en el domicilio social, los siguientes documentos:

1. El proyecto de fusión a que se refiere el artículo 80.

2. Los informes redactados por los Consejos Rectores de cada una de las cooperativas sobre la conveniencia y efectos de la fusión.

3. El Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria explicativa de los tres ejercicios anteriores de las sociedades que participan en la fusión, junto con los correspondientes informes de los Interventores o Auditores.

4. El Balance de fusión de cada una de las sociedades cuando sea distinto del último Balance anual aprobado. Podrá considerarse Balance de fusión el último Balance anual aprobado, siempre que no sea anterior en más de cinco meses a la fecha de celebración de la Asamblea que ha de resolver sobre la fusión. Si el Balance anual no cumpliera con este requisito, será preciso elaborar un Balance dentro del plazo antes mencionado, que deberá ser censurado por los Interventores y habrá de ser sometido a la aprobación de la Asamblea. La impugnación del Balance de fusión no podrá suspender por sí solo la ejecución de ésta.

5. El proyecto de Estatutos de la nueva sociedad o, si se trata de una absorción, el texto íntegro de las modificaciones que, en su caso, hayan de introducirse en los Estatutos de la sociedad absorbente.

6. Los Estatutos vigentes de las sociedades que participan en la fusión.

7. La relación de Consejeros con sus nombres, apellidos, edad, si fueran personas físicas, o la denominación o razón social, si fueran personas jurídicas, y en ambos casos la nacionalidad y domicilio de los Consejeros de las sociedades que participan en la fusión y la fecha desde la que desempeñan sus cargos, y, en su caso, las mismas indicaciones de quienes vayan a ser propuestos Consejeros como consecuencia de la fusión.

Artículo 82. *Acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión deberá ser adoptado en Asamblea general por cada una de las sociedades que se fusionen, por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, ajustándose la convocatoria a los requisitos legales y estatutarios.

2. El acuerdo de fusión de cada una de las cooperativas, una vez adoptado, se publicará en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en un diario de gran circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa.

3. Desde el momento en que el proyecto de fusión haya sido aprobado por la Asamblea general de cada una de las cooperativas, todas ellas quedan obligadas a continuar el procedimiento de fusión.

4. La formalización de los acuerdos de fusión se hará mediante escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Castilla y León, y tendrá eficacia para la inscripción de la nuevamente constituida o modificaciones de la absorbente y para la cancelación de las sociedades que se extinguen.

Artículo 83. *Derecho de separación del socio.*

1. Los socios de todas las cooperativas participantes en la fusión que hayan votado en contra de la misma o los que, no habiendo asistido a la Asamblea, expresen su disconformidad mediante escrito dirigido al Consejo Rector, en el plazo de un mes desde el último día de la publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» del anuncio del acuerdo de fusión, tendrán derecho a separarse de la cooperativa.

2. En caso de ejercer este derecho, la baja del socio se entenderá justificada. La devolución de su aportación, para el caso de los socios de las cooperativas que se extingan como consecuencia de fusión será obligación de la cooperativa nueva o absorbente en el plazo establecido en esta Ley para el caso de baja justificada y según lo establecido en los Estatutos de la cooperativa de que era socio.

Artículo 84. *Derecho de oposición de los acreedores.*

1. La fusión no podrá ser realizada antes de que transcurran dos meses desde la publicación del acuerdo de fusión. Si durante este plazo algún acreedor de cualquiera de las cooperativas participantes en la fusión, cuyos créditos hayan nacido antes del último anuncio de fusión, se opusiera por escrito a ésta, no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o si la sociedad deudora o la cooperativa resultante de la fusión no aporta garantía suficiente.

Los acreedores no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos.

2. En el anuncio del acuerdo de fusión deberá mencionarse expresamente este derecho de oposición de los acreedores.

3. En la escritura de fusión, los otorgantes habrán de manifestar expresamente que no se ha producido oposición alguna de acreedores con derecho a ella o, de haber existido, acreditar que han sido pagados o garantizados sus créditos, con identificación, en este caso, de los acreedores, los créditos y las garantías prestadas.

Artículo 85. *Fusión especial.*

1. Siempre que no exista precepto legal que lo prohíba expresamente, las sociedades laborales podrán fusionarse con cooperativas de trabajo, mediante la absorción de aquéllas por éstas, o constituyendo una nueva cooperativa de la clase mencionada. En estas fusiones serán de aplicación las respectivas normas reguladoras de las sociedades que se fusionan.

2. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará a las fusiones que se produzcan entre las sociedades agrarias de transformación, las cooperativas agroalimentarias y las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado.

Artículo 86. *Transformación en sociedad cooperativa.*

1. Cualquier asociación o sociedad que no tenga carácter cooperativo y las agrupaciones de interés económico podrán transformarse en una sociedad cooperativa, siempre que, en su caso, se cumplan los requisitos de la legislación y normativa de desarrollo que le sea de aplicación y que los respectivos miembros de aquéllas puedan asumir la posición de cooperadores en relación con el objeto social previsto para la entidad resultante de la transformación. En ningún caso se verá afectada la personalidad jurídica de la entidad transformada.

2. La transformación en sociedad cooperativa de otra sociedad o agrupación de interés económico preexistente se formalizará en escritura pública, que habrá de contener el acuerdo correspondiente, las menciones exigidas en las letras f), h) e i) del apartado 2 del artículo 16, el Balance de la entidad transformada, cerrado el día anterior a la adopción del acuerdo, la relación de socios que se integran en la cooperativa y su participación en el capital social, sin perjuicio de los que exija la normativa por la que se regía la entidad transformada.

3. Si la sociedad que se transforma estuviera inscrita en el Registro Mercantil, para la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la escritura de transformación deberá constar en la misma nota de aquél de la inexistencia de obstáculos para la transformación y de haberse extendido diligencia de cierre provisional de su hoja,

acompañándose certificación en la que conste la transcripción literal de los asientos que deban quedar vigentes.

4. La transformación en sociedad cooperativa no libera a los socios de su responsabilidad personal por las deudas contraídas con anterioridad al acuerdo, salvo consentimiento expreso a la transformación por los acreedores. Los socios que, como consecuencia de la transformación, pasen a responder personalmente de las deudas sociales responderán de igual forma de las deudas anteriores de la sociedad cooperativa.

Sección 2.ª De la escisión y transformación de la sociedad cooperativa en otro tipo de sociedad

Artículo 87. *Modalidades de escisión.*

La escisión podrá asumir dos modalidades:

a) Cuando se extinga la cooperativa, sin liquidación previa, mediante la división de su patrimonio y del colectivo de socios en dos o más partes, cada una de éstas se traspasará en bloque a las cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes, o se integrará con las partes escindidas de otras cooperativas en una de nueva creación. En estos dos últimos casos se denominará escisión-fusión.

b) También podrá consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de socios de una cooperativa, sin la disolución de ésta, traspasándose en bloque lo segregado a otras cooperativas de nueva creación o ya existentes.

Artículo 88. *Procedimiento de la escisión.*

El procedimiento para la escisión o segregación al que se refiere el artículo anterior se acomodará a lo establecido en la sección primera de este capítulo para la fusión y transformación, en cuanto le sea aplicable, con las siguientes particularidades:

a) Cuando así lo decida un 20 por ciento de los socios, podrá formularse la iniciativa del correspondiente procedimiento ante el Consejo Rector, que elaborará la propuesta del proyecto con la atribución de la parte de patrimonio que haya de escindirse o segregarse. El Consejo Rector someterá el proyecto a deliberación, para su aprobación por la Asamblea General, que habrá de resolver mediante votación en la forma y con el quórum señalado en artículo 57 de esta ley para la modificación de Estatutos.

b) El proyecto de escisión suscrito por el Consejo Rector de la sociedad cooperativa deberá contener una propuesta detallada de la parte de patrimonio y de los socios que vayan a transferirse a las sociedades cooperativas resultantes o absorbentes.

c) En defecto del cumplimiento por una cooperativa beneficiaria de una obligación asumida por ella, en virtud de la escisión, responderán solidariamente del cumplimiento de la misma, las restantes cooperativas beneficiarias hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas. Si la sociedad escindida no ha dejado de existir como consecuencia de la escisión, será responsable la propia sociedad escindida por la totalidad de la obligación.

Artículo 89. *Transformación de cooperativas en otro tipo de sociedad.*

1. Las sociedades cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase.

2. El acuerdo de transformación de una sociedad cooperativa deberá ser adoptado por Asamblea General en los términos y con las condiciones establecidas en esta ley y en los Estatutos para la fusión. El Consejo Rector presentará a la Asamblea informe justificativo de la conveniencia o motivo de transformación que deberá ser aprobado por la misma. Sus socios gozarán del derecho de separación en los términos previstos para el caso de fusión y al reintegro de sus aportaciones en el plazo establecido en el artículo 83. La participación de los socios de la cooperativa en el capital social de la nueva entidad habrá de ser proporcional al que tenían en aquella. No obstante, el acuerdo de transformación en algún tipo de entidad de cuyas deudas respondan personalmente los socios, tan sólo surtirá efectos respecto de los que hayan votado a favor del acuerdo.

3. En el supuesto de transformación de una sociedad cooperativa en otro tipo de entidad, los saldos del Fondo de Reserva Obligatorio, del Fondo de Educación y Promoción y cualesquiera otro fondo o reservas que estatutariamente no sean repartibles entre los socios recibirán el destino previsto en el artículo 94 de esta Ley para el caso de liquidación de la cooperativa.

CAPÍTULO IX

De la disolución y liquidación

Sección 1.ª De la disolución

Artículo 90. *Disolución.*

1. La sociedad cooperativa se disolverá:

a) Por el cumplimiento del plazo fijado en los Estatutos.
b) Por acuerdo de la Asamblea general adoptado por mayoría de los dos tercios de los socios presentes y representados.
c) Por la paralización de los órganos sociales o de la actividad cooperativizada durante dos años, sin causa justificada, de tal modo que imposibilite su funcionamiento.
d) Por la reducción del número de socios que dé como resultado un número inferior al legalmente establecido o del capital social mínimo legal o estatutario, sin que se restablezcan en el plazo de un año.
e) Por la realización del objeto social o la imposibilidad de su cumplimiento.
f) Por fusión, absorción o escisión total.
g) Por cualquier otra causa establecida en la Ley o en los Estatutos.

2. Cuando concurra causa de disolución, salvo en los supuestos previstos en las letras b) y f) del apartado 1, la Asamblea general deberá ser convocada por el Consejo Rector, en el plazo de un mes desde que se haya constatado la existencia de la causa de disolución, para que se adopte el acuerdo.
Si no se convocara la Asamblea o ésta no lograra el acuerdo de disolución, cualquier interesado podrá solicitar la disolución judicial de la cooperativa.
3. El acuerdo de disolución elevado a escritura pública o, en su caso, la resolución judicial o administrativa deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas y publicarse en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social.
4. En el supuesto que el acuerdo de disolución haya sido adoptado por la Asamblea General conforme al supuesto de la letra b) del apartado 1 de este artículo y habiendo cesado la causa que lo motivó, la sociedad en liquidación podrá ser reactivada, siempre que no hubiera comenzado el reembolso de las aportaciones a los socios. El acuerdo de reactivación deberá ser adoptado por la Asamblea General por una mayoría de dos tercios de votos, presentes o representados, y no será eficaz hasta que no se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de Sociedades Cooperativas.
La misma regla se aplicará en el proceso concursal, cuando la sociedad concursada llegue a un convenio con los acreedores.
5. Excepcionalmente, la sociedad cooperativa podrá inscribir los acuerdos de la Asamblea General de disolución, del balance final de liquidación y proyecto de distribución del activo, y extinción de forma simultánea mediante una única escritura pública.
Se podrán acoger a este procedimiento abreviado aquellas cooperativas en las que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que los citados acuerdos se adopten por unanimidad en asamblea extraordinaria convocada al efecto.
b) Inexistencia de acreedores o de existir, se garantice el importe de las deudas.
c) Acreditación de la publicación de los acuerdos en los términos del artículo 96 de la presente Ley.

Sección 2.ª De la liquidación

Artículo 91. *Liquidación.*

1. Disuelta la sociedad, se abrirá el período de liquidación, excepto en los supuestos de fusión, absorción o escisión. La Asamblea general elegirá al Liquidador o a los Liquidadores, en número impar, de entre los socios, en votación secreta y por la mayoría de votos. Su nombramiento, que no surtirá efecto jurídico hasta el momento de su aceptación, deberá ser inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas.

2. Cuando los Liquidadores sean tres o más, actuarán en forma colegiada y adoptarán los acuerdos por mayoría.

3. Transcurridos dos meses desde la disolución, sin que se hubiese efectuado el nombramiento del Liquidador o Liquidadores, el Consejo Rector o cualquier socio podrá solicitar del Juez de Primera Instancia su designación, que podrá recaer en personas no socios.

Hasta la aceptación del nombramiento de los Liquidadores, el Consejo Rector continuará en las funciones gestoras y representativas de la sociedad.

4. Designados los Liquidadores, el Consejo Rector suscribirá con aquéllos el inventario y Balance de la sociedad, referidos al día en que se inicie la liquidación y antes de que los Liquidadores comiencen sus operaciones.

5. Durante el período de liquidación se mantendrán las convocatorias y reuniones de Asambleas generales, que se convocarán por los Liquidadores, quienes las presidirán y darán cuenta de la marcha de liquidación.

6. La sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras se realiza la liquidación. Durante este tiempo deberá añadir a su nombre la expresión «en liquidación».

Artículo 92. *Intervención de la liquidación.*

La designación de Interventor, que fiscalice las operaciones de liquidación, puede ser solicitada por el 20 por 100 de los votos sociales o dos votos sociales en cooperativas de menos de 10 socios, al Juez de Primera Instancia del domicilio social de la cooperativa.

Artículo 93. *Funciones de los Liquidadores.*

Incumbe a los Liquidadores:

a) Llevar y custodiar los Libros y correspondencia de la cooperativa y velar por la integridad de su patrimonio.

b) Realizar las operaciones pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la cooperativa.

c) Enajenar los bienes sociales mediante el proceso que acuerde la Asamblea general.

d) Reclamar y percibir los créditos pendientes, sea contra los terceros o contra los socios.

e) Concertar transacciones y compromisos cuando así convenga a los intereses sociales.

f) Pagar a los acreedores y socios, transferir a quien corresponda el Fondo de Educación y Promoción y el sobrante del Haber líquido de la cooperativa, ateniéndose a las normas que se establecen en el artículo 94.

g) Ostentar la representación de la cooperativa en juicio y fuera de él para el cumplimiento de las funciones que tienen encomendadas.

h) En caso de insolvencia de la sociedad deberán solicitar, en el término de diez días a partir de aquel en que se haga patente esta situación, la declaración de suspensión de pagos o la de quiebra, según proceda.

Artículo 94. *Adjudicación del Haber social.*

1. No se podrá adjudicar ni repartir el Haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

2. Satisfechas dichas deudas, el resto del Haber social, sin perjuicio de lo pactado en la financiación subordinada, se adjudicará por el siguiente orden:

a) El importe del Fondo de Educación y Promoción se pondrá a disposición de la asociación de cooperativas a la que se integre la cooperativa. Si no lo estuviere, la Asamblea general podrá designar a qué entidad se destinará, de entre las que tengan como objeto social algunos de los fines que se recogen en el artículo 72 de esta Ley, para su aplicación al mismo tipo de actividades.

De no producirse designación, dicho importe se ingresará en el Fondo de Fomento del Cooperativismo de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, específicamente destinado a este fin de acuerdo con el apartado 7 del artículo 72 de esta ley, destinándose a la promoción del cooperativismo de acuerdo con los criterios marcados por el órgano colegiado de carácter asesor en materia de cooperativismo previsto en el artículo 145 de esta ley.

b) Se reintegrará a los socios el importe de las aportaciones al capital social que tuvieran acreditadas, una vez abonados o deducidos los beneficios o pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores y actualizados, en su caso, comenzando por las aportaciones voluntarias y a continuación las aportaciones obligatorias.

c) Se reintegrará a los socios su participación en los Fondos de Reserva Voluntarios que tengan carácter repartible por disposición estatutaria o por acuerdo de la Asamblea general, distribuyéndose los mismos de conformidad con las reglas establecidas en los Estatutos o en dicho acuerdo, y, en su defecto, en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizados por cada uno de los socios con la cooperativa durante los últimos cinco años o, para las cooperativas cuya duración hubiese sido inferior a este plazo, desde su constitución.

d) El Haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pondrá a disposición de una asociación de cooperativas o sociedad cooperativa que figure expresamente recogida en los Estatutos o que se designe por acuerdo de la Asamblea general. De no producirse esta designación, se ingresará en el fondo a que se refiere el segundo párrafo de la letra a) del apartado 2 de este artículo.

Si la entidad designada fuera una sociedad cooperativa, ésta deberá incorporarlo al Fondo de Reserva Obligatorio, comprometiéndose a que durante un período de cinco años tenga un carácter de indisponibilidad, sin que sobre el importe incorporado se puedan imputar pérdidas originadas por la cooperativa.

Cualquier socio de la cooperativa en liquidación que tenga en proyecto incorporarse a otra cooperativa podrá exigir que la parte proporcional del Haber líquido sobrante de la liquidación, calculada sobre el total de socios de la cooperativa en liquidación, se ingrese, en un plazo no superior a un año, en el Fondo de Reserva Obligatorio de la sociedad cooperativa en la que se incorpore, siempre que así lo hubiera solicitado con anterioridad a la fecha de la convocatoria de la Asamblea general que deba aprobar el Balance final de la liquidación.

3. Mientras no se reembolsen las aportaciones previstas en el artículo 59.1.b), los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del Fondo de Educación y Promoción y antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios.

Artículo 95. *Balance final de la liquidación.*

1. Finalizadas las operaciones de liquidación, los Liquidadores someterán a la aprobación de la Asamblea general un Balance final, un informe de gestión sobre dichas operaciones y un proyecto de distribución del Activo resultante, que deberán censurar previamente los Interventores.

El Balance final y el proyecto de distribución serán publicados en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa.

2. Si fuese imposible la celebración de la Asamblea general, los Liquidadores publicarán el Balance final y el proyecto de distribución del Activo, una vez censurados, en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y además en un diario de los de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa.

3. Dicho Balance y proyecto podrá ser impugnado, en el plazo de dos meses desde su publicación, conforme al procedimiento establecido para impugnación de los acuerdos de la Asamblea general, por el socio que se sienta agraviado y por los acreedores cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados.

4. Transcurridos dos meses desde la publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» sin que sean impugnados, se entenderán aprobados definitivamente.

5. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o resueltos por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto del Activo resultante. No obstante, los Liquidadores podrán proceder a realizar pagos a cuenta del Haber social, siempre que por su cuantía no hayan de verse afectados por el resultado de aquellas reclamaciones.

Artículo 96. *Extinción.*

Finalizada la liquidación, los Liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la sociedad, en la que deberán manifestar:

a) Que el Balance final y el proyecto de distribución del Activo han sido aprobados por la Asamblea general y publicados en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa.

b) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo anterior, sin que se hayan formulado impugnaciones o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiere resuelto.

c) Que se ha procedido a la adjudicación del Haber social, conforme a lo establecido en el artículo 94 de esta Ley, y que se han consignado las cantidades que correspondan a los acreedores, socios y entidades que, en su caso, hayan de recibir el remanente del Fondo de Educación y Promoción y del Haber líquido resultante.

A la escritura pública se incorporará el Balance final de liquidación, el proyecto de distribución del Activo y el certificado de acuerdo de la Asamblea. Los Liquidadores deberán solicitar en la escritura la cancelación de los asientos registrales de la sociedad.

La escritura se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas, depositando en dicha dependencia los Libros y documentos relativos a ella, que se conservarán durante un período de seis años.

TÍTULO II

De las clases de cooperativas y otras formas de cooperación

Artículo 97. *Libertad de objeto.*

1. Las cooperativas pueden constituirse acogiéndose a cualquiera de las clases reguladas en el presente título. Esta clasificación no obstará a la libre configuración estatutaria de otras cooperativas, con tal de que quede claramente determinada la correspondiente Actividad cooperativa y la posición jurídica de los socios que deban participar en ella, en cuyo caso se aplicará la normativa legalmente prevista para la clase de entidades con las que aquéllas guarden mayor analogía.

2. Las cooperativas se regirán, en primer término, por las disposiciones especiales aplicables a la clase respectiva, según la presente Ley, y, en segundo lugar, por las normas de carácter general de la misma.

Artículo 98. *Clasificación.*

1. Las cooperativas de primer grado, de conformidad con el artículo 5 se clasifican en:

a) Cooperativas de trabajo.
b) Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado.
c) Cooperativas de enseñanza.
d) Cooperativas agroalimentarias.
e) Cooperativas de transportistas.

f) Cooperativas de industriales o de profesionales.
g) Cooperativas de viviendas.
h) Cooperativas de crédito.
i) Cooperativas de seguros.
j) Cooperativas de consumidores y usuarios.
k) Cooperativas integrales.

2. Con independencia de su clase, las cooperativas pueden ser denominadas y calificadas de iniciativa social.

CAPÍTULO I

Clases de cooperativas y normas

Sección 1.ª Las cooperativas de trabajo

Artículo 99. *Objeto.*

1. Son cooperativas de trabajo las que tienen por objeto proporcionar a sus socios puestos de trabajo, mediante su esfuerzo personal y directo, a tiempo parcial o completo, a través de la organización en común de la producción de bienes o servicios para terceros.También podrán contar con socios colaboradores. La relación de los socios trabajadores con la cooperativa es societaria.

2. Podrán ser socios trabajadores quienes legalmente tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo. Los extranjeros podrán ser socios trabajadores de acuerdo con lo previsto en la legislación específica sobre la prestación de su trabajo en España.

Artículo 100. *Normas generales.*

1. Las cooperativas de trabajo estarán integradas como mínimo por dos socios trabajadores. En el caso de que la cooperativa tenga solo dos socios trabajadores, la aportación de cada socio no podrá exceder del 50 por ciento del capital social.

2. Los socios trabajadores tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, percepciones a cuenta de los excedentes de la cooperativa, denominados anticipos societarios, que no tienen la consideración de salarios, según su participación en la actividad, que será siempre, cooperativizada.

3. Serán aplicables a los socios trabajadores y a los centros de trabajo, la legislación de prevención de riesgos laborales y sus normas de desarrollo, con las precisiones establecidas en sus Reglamentos de Régimen Interno en aquellos aspectos en que la norma estatal haya previsto su aplicación. El procedimiento para la designación de los delegados de prevención en las sociedades cooperativas deberá estar previsto en sus Estatutos o ser objeto de acuerdo en Asamblea General.

4. La cooperativa en sus Estatutos determinará el régimen de la Seguridad Social aplicable a sus socios, de acuerdo con la normativa legal existente al efecto.

5. La pérdida de la condición de socio trabajador provocará el cese definitivo de la prestación de trabajo en la cooperativa.

6. El número de horas/año realizadas por trabajadores con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá ser superior al 50 por ciento del total de horas/año de trabajo realizadas por los socios trabajadores. No se computarán en este porcentaje:

a) Los trabajadores integrados en la cooperativa por subrogación legal, así como aquellos que se incorporen en actividades sometidas a esta subrogación.

b) Los trabajadores que se negaren explícitamente a ser socios trabajadores.

c) Los trabajadores que sustituyan a socios trabajadores o asalariados en situación de excedencia, incapacidad temporal, baja por maternidad, paternidad, adopción, acogimiento o conciliación familiar.

d) Los trabajadores que presten sus trabajos en centros de trabajo de carácter subordinado o accesorio. Se entenderán, en todo caso, como trabajo prestado en centro de trabajo subordinado o accesorio, los servicios prestados directamente a la Administración

Pública y entidades que coadyuven al interés general, cuando son realizados en locales de titularidad pública.

e) Los trabajadores contratados para ser puestos a disposición de empresas usuarias cuando la cooperativa actúa como empresa de trabajo temporal.

f) Los trabajadores contratados en virtud de cualquier disposición de fomento del empleo de personas con discapacidad.

g) Trabajadores con contratos en prácticas y para la formación.

7. Los Estatutos podrán fijar el procedimiento por el que los trabajadores asalariados puedan acceder a la condición de socios. En todo caso, los Estatutos fijarán un régimen de preferencia para acceder a la condición de socios de los trabajadores con contrato de trabajo por tiempo indefinido y con más de un año de antigüedad si la cooperativa incorpora nuevos socios. En las cooperativas que rebasen el límite de trabajo asalariado establecido en el apartado 6, el trabajador con contrato de trabajo por tiempo indefinido y con más de un año de antigüedad deberá ser admitido como socio trabajador, sin período de prueba, si reúne los demás requisitos y así lo solicita en el plazo de los doce meses siguientes a cumplir el año de antigüedad, sin perjuicio de que, superado este tiempo, pueda ser incorporado como socio en la cooperativa, de mutuo acuerdo.

Artículo 101. *Socios en situación de prueba.*

1. En las cooperativas de trabajo, si los Estatutos lo prevén, la admisión de un nuevo socio lo será en situación de prueba, pudiendo ser reducido o suprimido el período de prueba por mutuo acuerdo.

2. El período de prueba no excederá de seis meses y será fijado por el Consejo Rector. No obstante, para ocupar los puestos de trabajo que fije el Consejo Rector, salvo atribución estatutaria de esta facultad a la Asamblea general, cuyo desempeño exija especiales condiciones profesionales, el período de prueba podrá ser de hasta dieciocho meses. El número de los referidos puestos de trabajo no podrá exceder del 20 por 100 del total de socios trabajadores de la cooperativa.

3. Los nuevos socios trabajadores, durante el período en que se encuentren en situación de prueba, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los socios trabajadores, con las siguientes peculiaridades:

a) Podrán resolver la relación por libre decisión unilateral, facultad que también se reconoce al Consejo Rector.

b) No podrán ser elegidos para los cargos de los órganos de la sociedad.

c) No podrán votar en la Asamblea general en los puntos que afecten directamente a los socios en situación de prueba ni en las elecciones de cargos de los órganos de la sociedad ni en las decisiones que se adopten sobre el capital social.

d) No estarán obligados ni facultados para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar la cuota de ingreso.

e) No les alcanzará la imputación de pérdidas que se produzcan en la cooperativa durante el período de prueba ni tendrán derecho al retorno cooperativo, sin perjuicio de su derecho a percibir de los excedentes disponibles la misma cuantía que se reconociese a los asalariados.

Artículo 102. *Régimen disciplinario.*

1. Los Estatutos establecerán el régimen disciplinario de los socios trabajadores.

2. El régimen disciplinario regulará los tipos de faltas que puedan producirse en la prestación del trabajo, las sanciones, los órganos y personas con facultades sancionadoras delegadas, y los procedimientos sancionadores con expresión de los trámites, recursos y plazos.

3. La expulsión de los socios trabajadores sólo podrá ser acordada por el Consejo Rector, contra cuya decisión podrá recurrirse, en el plazo de un mes desde la notificación de la misma, ante el Comité de Recursos o, en su defecto, ante la Asamblea general. Transcurrido dicho plazo sin haber adoptado la decisión, se entenderá estimado el recurso. El acuerdo de expulsión sólo será ejecutivo desde que sea ratificado por el correspondiente órgano o haya transcurrido el plazo para recurrir ante el mismo, no obstante el Consejo

Rector podrá suspender al socio trabajador en su empleo, conservando éste provisionalmente su derecho al anticipo societario como si estuviese prestando su trabajo.

4. Una vez agotada la vía interna de la cooperativa, el socio trabajador podrá acudir a la jurisdicción del orden social para impugnar la sanción resultante del expediente sancionador por faltas relacionadas con la prestación de su trabajo dentro del plazo previsto al efecto en la Ley de Procedimiento Laboral.

Artículo 103. *Actividad laboral y protección social.*

Los Estatutos o el Reglamento de Régimen Interno aprobados en Asamblea General, regularán la movilidad funcional y geográfica, la forma de organización de prestación de trabajo, la duración de la jornada de trabajo, la clasificación profesional, la jornada, turnos y descanso semanal, las fiestas, las vacaciones anuales, los permisos, las suspensiones de trabajo y las excedencias, y en general cualquier otra materia relacionada con la actividad laboral, respetando la legislación laboral vigente y los convenios colectivos que resulten de aplicación.

Igualmente, los Estatutos o el Reglamento de Régimen Interno de las cooperativas con más de 25 socios trabajadores, recogerán las condiciones de protección social de los socios trabajadores para aquellas situaciones en las que el sistema de protección público no cubra total o parcialmente las necesidades de éstos, cuando se den alguno de los siguientes supuestos:

a) Que su actividad principal sea la realización mediante subcontratación, de toda o parte, de la actividad principal de otra empresa o grupos de empresas.

b) Que su actividad la realicen para un único cliente, con una dependencia del 75 por ciento o más de la facturación anual de la cooperativa.

Quedan excluidos de estos supuestos, los relativos a la prestación de servicios públicos, mutualidades y de cualquier otro tipo que reglamentariamente pueda determinarse.

El número mínimo de socios fijado en el artículo 5 de esta ley deberá realizar una prestación de servicios de, al menos, el 50% de la jornada habitual en el sector de actividad en que esté encuadrada la cooperativa. En el caso de que no haya convenio colectivo aplicable se tomará como referencia la jornada máxima prevista en el Estatuto de los Trabajadores. El incumplimiento de este requisito relativo a la jornada de prestación de servicios del número mínimo de socios será causa de disolución de las cooperativas de trabajo.

Artículo 104. *Suspensión y excedencias.*

1. En las cooperativas de trabajo se suspenderá temporalmente la obligación y el derecho del socio trabajador a prestar su trabajo, con pérdida de los derechos y obligaciones económicas de dicha prestación, por las causas siguientes:

a) Incapacidad temporal del socio trabajador.

b) Maternidad o paternidad del socio trabajador y adopción o acogimiento de menores en los términos previstos en la legislación laboral, cuando el socio haga uso de las prerrogativas que para estos supuestos se contemplan legalmente.

c) Por razones disciplinarias, siempre que lo prevean los Estatutos.

d) Privación de libertad del socio trabajador, mientras no exista sentencia condenatoria.

e) Excedencia forzosa, por designación o elección para cargo público o en el movimiento cooperativo, que imposibilite la asistencia al trabajo del socio trabajador.

f) Causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor.

2. Al cesar las causas legales de suspensión, el socio trabajador recobrará la plenitud de sus derechos y obligaciones como socio, y tendrá derecho a la reincorporación al puesto de trabajo reservado, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación laboral vigente.

3. Para la suspensión por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, la Asamblea general, a propuesta del Consejo Rector, deberá declarar la necesidad de que, por alguna de las mencionadas causas, pasen a la situación de suspensión la totalidad o parte de los socios trabajadores que integran la cooperativa, así

como el tiempo que ha de durar la suspensión, y designar los socios trabajadores concretos que han de quedar en situación de suspensión, sin perjuicio de la autorización administrativa en los casos que reglamentariamente proceda.

4. Los socios trabajadores incursos en los supuestos a), b), d) y f) del apartado 1 de este artículo, mientras estén en situación de suspensión, conservarán el resto de sus derechos y obligaciones como socio.

Los socios trabajadores incursos en el supuesto e) del referido apartado 1 de este artículo, mientras estén en situación de suspensión, tendrán los derechos establecidos en la presente Ley para los socios, excepto a percibir anticipos y retornos, el derecho al voto y a ser elegidos para ocupar cargos en los órganos sociales, debiendo guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos que puedan perjudicar los intereses sociales de la cooperativa, y si durante el tiempo en que estén en situación de suspensión, la Asamblea general, conforme a lo establecido en el artículo 60, acordara la realización de nuevas aportaciones obligatorias, estarán obligados a realizarlas en el momento de su reingreso.

5. En los supuestos a), b), d) y e) del apartado 1 de este artículo, las cooperativas de trabajo, para sustituir a los socios trabajadores en situación de suspensión, podrán celebrar contratos de trabajo de duración determinada con trabajadores asalariados. Estos trabajadores asalariados no serán computables a efectos del porcentaje a que se refiere el apartado 6 del artículo 100.

6. Los Estatutos o el Reglamento de régimen interno, o, en su defecto, la Asamblea general podrán prever la posibilidad de conceder a los socios trabajadores excedencias voluntarias con la duración máxima que se determine por el Consejo Rector, salvo que existiese una limitación prevista en las disposiciones referenciadas.

La situación de los socios trabajadores en excedencia voluntaria se ajustará a las siguientes normas:

a) No tendrán derecho a la reserva de su puesto de trabajo, sino únicamente el derecho preferente al reingreso en las vacantes de los puestos de trabajo iguales o similares al suyo, que hubieran o se produjeran en la cooperativa.

b) Sus demás derechos y obligaciones serán los establecidos en el apartado 4 del presente artículo para los socios trabajadores incursos en el supuesto e) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 105. *Baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor.*

1. Cuando por causas económicas, técnicas, organizativas o de producción, o en el supuesto de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa sea preciso, por acuerdo de la Asamblea general, a propuesta del Consejo Rector, reducir, con carácter definitivo, el número de puestos de trabajo de la cooperativa o modificar la proporción de las cualificaciones profesionales del colectivo que integra la misma, la Asamblea general o, en su caso, quienes establezcan los Estatutos, deberá designar los socios trabajadores concretos que deben causar baja en la cooperativa, que tendrá la consideración de baja obligatoria justificada.

2. Los socios trabajadores que sean baja obligatoria conforme a lo establecido en el apartado anterior del presente artículo tendrán derecho a la devolución inmediata de sus aportaciones voluntarias al capital social y a la devolución, en el plazo de dos años, de sus aportaciones obligatorias periodificadas de forma mensual, salvo previsión estatutaria que ampliase dicho plazo, no superando, en ningún caso, el plazo de cuatro años y manteniéndose la periodicidad mensual de su devolución. En todo caso los importes pendientes de reembolso devengarán el interés legal del dinero que de forma anual deberá abonarse al ex socio trabajador por la cooperativa.

No obstante, cuando la cooperativa tenga disponibilidad de recursos económicos objetivables, la devolución de las aportaciones obligatorias deberá realizarse en el ejercicio económico en curso.

3. En el supuesto de que los socios que causen baja obligatoria sean titulares de las aportaciones previstas en el artículo 59.1.b) y la cooperativa no acuerde su reembolso inmediato, los socios que permanezcan en la cooperativa deberán adquirir estas

aportaciones en el plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de la baja, en los términos que acuerde la Asamblea General.

Artículo 106. *Sucesión de empresas, contratas y concesiones.*

1. Cuando una cooperativa se subrogue en los derechos y obligaciones laborales del anterior titular, los trabajadores afectados por esta subrogación podrán incorporarse como socios trabajadores en las condiciones establecidas en el apartado 6 del artículo 100 de esta Ley, y si llevaran, al menos, dos años en la empresa anterior, no se les podrá exigir el período de prueba.

2. Cuando una cooperativa de trabajo cese, por causas que no le sean imputables, en una contrata de servicios, concesión administrativa o situaciones contractuales análogas y un nuevo empresario se hiciese cargo de las mismas, los socios trabajadores que vinieran desarrollando su actividad en las mismas tendrán idénticos derechos y deberes que les hubiera correspondido de acuerdo con la normativa laboral vigente, como si hubiesen prestado su trabajo en la cooperativa en la condición de trabajadores por cuenta ajena.

Artículo 107. *Cuestiones contenciosas.*

1. Las cuestiones contenciosas que se susciten entre la cooperativa y los socios trabajadores, por su condición de trabajadores, se resolverán aplicando, con carácter preferente esta Ley, los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interno de las cooperativas, los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa y los principios cooperativos y, en su defecto, se aplicarán las disposiciones de la legislación laboral. Las citadas cuestiones se someterán ante la jurisdicción del orden social.

2. Los conflictos no basados en la prestación del trabajo, o sus efectos, ni comprometidos sus derechos en cuanto aportante de trabajo y que puedan surgir entre cualquier clase de socio y la cooperativa de trabajo, estarán sometidos a la jurisdicción del orden civil.

Sección 2.ª Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado

Artículo 108. *Objeto, ámbito y normas generales.*

1. Son cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado las que asocian a titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles o semovientes, susceptibles de explotación agropecuaria, que ceden dichos derechos a la cooperativa y que prestan o no su trabajo en la misma, asociando también a otras personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, prestan su trabajo en la misma, para la explotación en común de los bienes cedidos por los socios y de los demás que posea la cooperativa por cualquier título.

2. Las cooperativas de explotación comunitaria de tierra y/o del ganado podrán realizar operaciones con terceros no socios con los límites que se establecen para las cooperativas agroalimentarias.

3. En las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado, su ámbito, fijado estatutariamente, determinará el espacio geográfico en que los socios trabajadores de la cooperativa pueden desarrollar habitualmente su actividad cooperativizada de prestación de trabajo, y dentro del cual han de estar situados los bienes integrantes de la explotación.

Artículo 109. *Régimen de los socios.*

1. Pueden ser socios de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado:

a) Las personas físicas y jurídicas titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierra u otros bienes inmuebles o semovientes susceptibles de explotación agropecuaria que cedan dichos derechos a la cooperativa, prestando o no su trabajo en la misma y que, en consecuencia, tendrán simultáneamente la condición de socios cedentes del goce de bienes a la cooperativa y de socios trabajadores, o únicamente la primera.

b) Las personas físicas que, sin ceder a la cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, presten su trabajo en la misma y que tendrán únicamente la condición de socios trabajadores.

c) También pueden ser socios de esta clase de cooperativa en la condición de cedentes de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles o semovientes susceptibles de aprovechamiento agropecuario:

a') Los titulares de aprovechamientos agrícolas y forestales, las agrupaciones vecinales a las que pertenezcan los montes en mano común y demás instituciones de naturaleza análoga, regidas por el Derecho Civil Común y sin perjuicio de la aplicación de su normativa específica, debiendo designarse por aquéllas un representante ante la cooperativa.

b') En el supuesto de que el socio sea una comunidad de bienes y derechos, deberá designar un representante ante la cooperativa y ésta conservará sus derechos de uso y aprovechamiento, en los términos convenidos, aunque se produzca la división de la cotitularidad.

2. Será de aplicación a los socios trabajadores de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra y/o del ganado, sean o no simultáneamente cedentes del goce de bienes a la cooperativa, las normas establecidas en esta Ley para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo, con las excepciones contenidas en esta sección.

3. Será de aplicación al régimen de los trabajadores por cuenta ajena, el establecido en el apartado 6 del artículo 100 para las cooperativas de trabajo.

Artículo 110. *Cesión del uso y aprovechamiento de bienes.*

1. Los Estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a quince años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el párrafo anterior, si los Estatutos lo prevén, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, por plazos no superiores a cinco años. Estos plazos se aplicarán automáticamente, salvo que el socio comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

En todo caso, el plazo para el reembolso de las aportaciones al capital social comenzará a computarse desde la fecha en que termine el último plazo de la permanencia obligatoria.

2. Aunque, por cualquier causa, el socio cese en la cooperativa en su condición de cedente del goce de bienes, la cooperativa podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento que fueron cedidos por el socio, por el tiempo que falte para terminar el período de permanencia obligatoria de éste en la cooperativa, la cual, si hace uso de dicha facultad, en compensación, abonará al socio cesante la renta media de la zona de los referidos bienes.

3. Los Estatutos señalarán el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común.

4. Ningún socio podrá ceder a la cooperativa el usufructo de tierras u otros bienes inmuebles que excedan del tercio del valor total de los integrados en la explotación, salvo que se tratase de Entes Públicos o sociedades en cuyo capital social los Entes Públicos participen mayoritariamente.

5. Los Estatutos podrán regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes cuyo goce ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los mismos. La regulación estatutaria comprenderá el régimen de indemnizaciones que procedan a consecuencia de estas obras, mejoras y servidumbres, así como el procedimiento para, en su caso, modificar el valor contable de los bienes cedidos afectados por las mismas. Si los Estatutos lo prevén y el socio cedente del goce tiene titularidad suficiente para autorizar la modificación, no podrá oponerse a la realización de la obra o mejora o a la constitución de la servidumbre. Cuando sea necesario para el normal aprovechamiento del bien afectado, la servidumbre se mantendrá, aunque el socio cese en la cooperativa o el inmueble cambie de titularidad, siempre y cuando esta circunstancia se haya hecho constar en el documento de constitución de la servidumbre.

Para la adopción de acuerdos relativos a lo establecido en este número, será necesario que la mayoría prevista en el apartado 1 del artículo 37 comprenda el voto favorable de socios que representen, al menos, el 50 por 100 de la totalidad de los bienes cuyo uso y disfrute haya sido cedido a la cooperativa.

6. Los Estatutos podrán establecer normas por las que los socios que hayan cedido a la cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes, queden obligados a no transmitir a terceros derechos sobre dichos bienes que impidan el del uso y aprovechamiento de los mismos por la cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria del socio de la misma.

7. El socio que fuese baja obligatoria o voluntaria en la cooperativa, calificada de justificada, podrá transmitir sus aportaciones al capital social de la cooperativa a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si éstos son socios o adquieren tal condición en el plazo de tres meses desde la baja de aquél.

Artículo 111. *Régimen económico.*

1. Los Estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, distinguiendo la que ha de realizar en su condición de cedente del goce de bienes y en la de socio trabajador.

2. El socio que, teniendo la doble condición de cedente del goce de bienes y de socio trabajador, cesase en una de ellas, tendrá derecho al reembolso de las aportaciones realizadas en función de la condición en que cesa en la cooperativa, sea ésta la de cedente de bienes o la de socio trabajador.

3. Los socios, en su condición de socios trabajadores, percibirán anticipos societarios de acuerdo con lo establecido para las cooperativas de trabajo, y en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes a la cooperativa, percibirán, por dicha cesión, la renta usual en la zona para fincas análogas. Las cantidades percibidas por los mencionados anticipos societarios y rentas lo serán a cuenta de los resultados finales, en el ejercicio de la actividad económica de la cooperativa.

A efectos de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 73, tanto los anticipos societarios como las mencionadas rentas tendrán la consideración de gastos deducibles.

4. Los retornos se acreditarán a los socios de acuerdo con las siguientes normas:

a) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes incluidos en la explotación por títulos distintos a la cesión a la cooperativa del goce de los mismos por los socios, se imputarán a quienes tengan la condición de socios trabajadores, de acuerdo con las normas establecidas para las cooperativas de trabajo.

b) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios a la cooperativa, se imputarán a los socios en proporción a su respectiva actividad cooperativa, en los términos que se señalan a continuación:

a') La actividad consistente en la cesión a favor de la cooperativa del goce de las fincas se valorará tomando como módulo la renta usual en la zona para fincas análogas.

b') La actividad consistente en la prestación de trabajo por el socio será valorada conforme al salario del convenio vigente en la zona para su puesto de trabajo, aunque hubiese percibido anticipos societarios de cuantía distinta.

5. La imputación de las pérdidas se realizará conforme a las normas establecidas en el número anterior.

No obstante, si la explotación de los bienes cuyo goce ha sido cedido por los socios diera lugar a pérdidas, las que correspondan a la actividad cooperativizada de prestación de trabajo sobre dichos bienes, se imputarán en su totalidad al Fondo de Reserva Obligatorio y, en su defecto, a los socios en su condición de cedentes del goce de bienes, en la cuantía necesaria para garantizar a los socios trabajadores una compensación mínima igual al 70 por 100 de las retribuciones satisfechas en la zona por igual trabajo, y en todo caso no inferior al importe del salario mínimo interprofesional.

Sección 3.ª Las cooperativas de enseñanza

Artículo 112. *Objeto y normas generales.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que desarrollan actividades docentes, en sus distintos niveles y modalidades, en cualquier rama del saber o de la formación técnica, artística, deportiva y otras, con sujeción a la normativa específica en materia educativa. Podrán realizar también, como complementarias, actividades extraescolares o que faciliten las actividades docentes.

2. Podrán ser socios de esta clase de cooperativas, los Profesores y el personal no docente y de servicios, siéndoles de aplicación las normas de la presente Ley, reguladoras de las cooperativas de trabajo.

Sección 4.ª Las cooperativas agroalimentarias

Artículo 113. *Objeto, ámbito y normas generales.*

1. Son cooperativas agroalimentarias las que asocian a titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y/o de acuicultura, y tienen como objeto:

a) La prestación de servicios y suministros.

b) La producción, transformación y comercialización de los productos obtenidos.

c) Operaciones y servicios tendentes a la mejora económica o técnica de las explotaciones de sus socios o de la cooperativa, así como de las condiciones económicas y sociales del ámbito en que desarrollen su actividad.

d) Cualesquiera otras actividades conexas a las anteriores.

También podrán formar parte como socios de estas cooperativas, las personas físicas que aporten bienes a la cooperativa, consuman productos o servicios de ésta y, las comunidades de bienes, así como las personas jurídicas siempre que su objeto social se encuentre comprendido en el primer párrafo de este apartado.

Los Estatutos modularán la obligación de utilizar los servicios de la cooperativa que asuman los socios, pudiendo establecer y regular el principio de exclusividad, conforme al cual los socios estarán obligados a entregar o consumir la totalidad de su producción o de sus servicios en la cooperativa.

2. Para el cumplimiento de su objeto, las cooperativas agroalimentarias podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

a) Adquirir, elaborar, producir y fabricar por cualquier procedimiento, para la cooperativa o para las explotaciones de sus socios, animales, piensos, abonos, plantas, semillas, insecticidas, materiales, instrumentos, maquinaria, instalaciones y cualesquiera otros elementos necesarios o convenientes para la producción y comercialización agropecuaria.

b) Conservar, tipificar, manipular, transformar, transportar, distribuir y comercializar, incluso directamente al consumidor, los productos procedentes de las explotaciones de la cooperativa y de las de sus socios en su estado natural o previamente transformados.

c) Adquirir, parcelar, sanear y mejorar terrenos destinados a la agricultura, la ganadería o los bosques, así como la construcción y explotación de las obras e instalaciones necesarias a estos fines.

d) Realizar actividades de consumo y servicios para sus socios y demás miembros de su entorno social y fomentar aquellas actividades encaminadas a la promoción y mejora de la población agraria y el medio rural.

e) Cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o ecológico de la cooperativa o de las explotaciones de los socios.

3. Las explotaciones agrarias de los socios, para cuyo mejoramiento la cooperativa agroalimentaria presta sus servicios y suministros, deberán estar dentro del ámbito territorial de actuación de la cooperativa, establecido estatutariamente.

4. Las cooperativas agroalimentarias además de cualquier tipo de sección podrán constituir una sección de utilización en común de maquinaria agrícola debiendo regular estatutariamente las siguientes peculiaridades:

a) La obligación por parte de los socios de permanecer como tales en la sección de la sociedad cooperativa durante un plazo expreso, nunca inferior al período de amortización de la maquinaria de la sección de la cooperativa, ni superior en ningún supuesto a diez años, excepción hecha de los supuestos de baja justificada previstos en los Estatutos.

b) La obligación del socio que cause baja de desembolsar la parte correspondiente a los compromisos adquiridos respecto a la maquinaria hasta ese momento.

c) Los criterios de aplicación de la aportación obligatoria de cada socio a capital social, tanto en el momento de su admisión en la sección como en la compra posterior de maquinaria, en función de la participación comprometida.

d) La obligación de llevar en orden y al día un Libro Registro de Máquinas y Equipos con los que prestar los servicios cooperativizados.

5. Los Estatutos de la sociedad podrán establecer que serán compensables en la liquidación a practicar al socio, en el momento del reembolso de sus aportaciones por baja o expulsión todo tipo de deudas que el socio tuviera con la cooperativa, por entrega de suministros, sanciones impuestas y cualquiera otra, así como las aportaciones pendientes de pago y las obligaciones económicas contraídas con la cooperativa.

6. Tendrán la consideración de actividades conexas en relación a lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, principalmente, las de venta directa de los productos aportados a la cooperativa por sus socios o adquiridos de terceros, las de transformación de los productos de los socios o terceros en iguales condiciones, y las de producción de materias primas para las explotaciones de los socios.

Artículo 114. *Operaciones con terceros.*

Las cooperativas agroalimentarias podrán desarrollar operaciones con terceros no socios hasta un límite máximo del 50 por 100 de las realizadas por los socios para cada tipo de actividad desarrolladas por aquella.

Sección 5.ª Las cooperativas de transportistas

Artículo 115. *Objeto y normas generales.*

1. Son cooperativas de transportistas las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de empresas del transporte o profesionales que puedan ejercer en cualquier ámbito, incluso el local, la actividad de transportistas, de personas o cosas o mixto, y tienen por objeto la prestación de servicios y suministros y la realización de operaciones, encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las explotaciones de sus socios.

2. Las cooperativas de transportistas podrán realizar operaciones con terceros no socios siempre que una norma específica así lo autorice. Cuando se encuentren en la situación descrita en el apartado 2 del artículo 3 de esta Ley, a la exigencia de norma específica habrá de añadirse la autorización en él prevista.

Sección 6.ª Las cooperativas de industriales o de profesionales

Artículo 116. *Objeto y normas generales.*

1. Son cooperativas de industriales o de profesionales las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejerzan su actividad por cuenta propia, y tienen por objeto la prestación de suministros y servicios o la producción de bienes y la realización de operaciones encaminadas al mejoramiento económico y técnico de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.

2. Las cooperativas de industriales o de profesionales, si lo prevén sus Estatutos, podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceros no socios, hasta un 50 por 100 del volumen total de actividad cooperativizada realizada con sus socios.

3. Las explotaciones de los socios que reciban los servicios y suministros de la cooperativa deberán estar situadas dentro del ámbito territorial de la sociedad, establecido estatutariamente. Para que los titulares de las explotaciones industriales puedan integrarse

como socios en la cooperativa deberán desarrollar su actividad habitual dentro del referido ámbito territorial de actuación de la sociedad.

4. No podrá ser clasificada como cooperativa de industriales o de profesionales aquella en cuyos socios y objeto concurran circunstancias que permitan su clasificación por causa de los servicios prestados a los socios como cooperativa agroalimentaria y de transportistas.

Sección 7.ª Las cooperativas de viviendas

Artículo 117. *Objeto.*

1. Las cooperativas de viviendas tienen por objeto procurar a sus socios para sí y para las personas que con ellas convivan, viviendas y/o locales. También podrán tener por objeto, incluso único, procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

2. Las cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento y/o locales. También podrán ser socios los Entes Públicos o Instituciones, entre cuyos fines figure la promoción de viviendas de carácter social y aquellas entidades sin ánimo de lucro que necesiten alojamientos para sus empleados o locales para desarrollar sus actividades.

3. Las cooperativas de viviendas sólo podrán realizar promociones dentro del territorio a que alcance el ámbito de las mismas, establecido estatutariamente.

Artículo 118. *Normas generales.*

1. Las cooperativas de viviendas estarán integradas como mínimo por cinco socios.

2. Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios como los demás derechos y obligaciones de estos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

4. Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. La Asamblea General acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos.

5. Los Estatutos podrán prever en qué casos la baja de un socio es justificada y para los restantes, la aplicación, en la devolución de las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales, de las deducciones a que se refiere el apartado 4 del artículo 66, hasta un máximo del 50 por 100 de los porcentajes que en el mismo se establecen.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior, así como las aportaciones del socio al capital social, deberán reembolsarse a este en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio.

Asimismo, los Estatutos recogerán la limitación a la contratación de compra de suelo, la gestión, la dirección facultativa y la construcción, mientras no se inscriban en la cooperativa al menos el cincuenta por ciento de los socios previstos.

6. Ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del Consejo Rector en más de una cooperativa de viviendas.

Los miembros del Consejo Rector en ningún caso podrán percibir remuneraciones o compensaciones por el desempeño del cargo, sin perjuicio de su derecho a ser resarcidos de los gastos que el desempeño del cargo les origine.

7. Las cooperativas de viviendas podrán contratar los servicios de un gestor profesional al objeto de efectuar los actos de gestión ordinaria que sean necesarios para el desarrollo de

su objeto social, sin perjuicio de las facultades que les correspondan a los órganos de la sociedad.

Al gestor profesional se le aplicarán las siguientes reglas:

a) Los gestores, que podrán ser personas físicas o jurídicas, estarán sometidos a las normas de la presente ley sobre incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones de los miembros del Consejo Rector y los interventores, no pudiendo además ni ser socios ni ocupar cargo alguno en los órganos de la sociedad. No obstante, se podrá tener la condición de gestor en diversas cooperativas, previa autorización de la Asamblea General de cada una de ellas.

b) La contratación del gestor, y las condiciones del contrato, en particular la remuneración, deberá ser autorizada por la Asamblea General.

c) Los poderes que eventualmente se otorguen al gestor serán siempre revocables. Cualquier cláusula contenida en dichos poderes contraria a esta disposición, se tendrá por no puesta.

d) El gestor asumirá frente a la Administración Pública, la cooperativa, los socios y terceros, la responsabilidad que la ley establece para los promotores inmobiliarios. La autorización, aprobación o ratificación de la actuación del gestor por cualquier órgano de la cooperativa no le exime de esta responsabilidad.

Se aplicarán las disposiciones de este artículo a cualesquiera personas que realicen de hecho o de derecho labores de gestión profesional de la sociedad, con independencia de la denominación que se adopte, la contratación que se haya realizado o los poderes que se hayan obtenido.

8. Será de aplicación lo dispuesto en la normativa reguladora del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, a las cooperativas de viviendas de protección pública.

Artículo 119. *Construcciones por fases o promociones.*

1. Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o una promoción en varias fases estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y de un patrimonio separado, para lo que deberá contar con una contabilidad diferenciada para cada fase o promoción, sin perjuicio de la general de la cooperativa. La adscripción o pertenencia de los socios a cada una de las fases o promociones se producirá por solicitud escrita ante el Consejo Rector. Cuando el número de solicitudes exceda el de viviendas integradas en la fase o promoción de que se trate, la adscripción se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido en los Estatutos de la Cooperativa, o en el caso de que éstos no lo contemplen por antigüedad, con observancia en todo caso de los requisitos establecidos para la normativa legal aplicable a viviendas de protección oficial o a otros supuestos. La existencia de distintas fases o promociones se hará constar, previa y expresamente, ante los terceros con quien vaya a contratarse y supondrá la inscripción de los terrenos como adscritos y destinados a una fase o promoción concreta. Deberán constituirse por cada fase o promoción Juntas Especiales de Socios, cuya regulación se establecerá en los Estatutos, siempre respetando las competencias propias de la Asamblea general sobre las operaciones y compromisos comunes de la cooperativa y sobre lo que afecte a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de los socios no adscritos a la fase o bloque respectivo. La convocatoria de las Juntas se hará en la misma forma que la de las Asambleas, levantándose acta de las mismas.

2. Los socios integrados en una promoción o en diferentes fases de una promoción no se verán responsabilizados por la gestión económica de las demás.

3. Los bienes que integren el patrimonio debidamente contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes.

4. Cada promoción o fase deberá identificarse con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluidos permisos o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros.

Artículo 120. *Auditoría externa en las cooperativas de viviendas.*

1. Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales para su aprobación a la Asamblea general, deberán someterlas a auditoría externa, en los ejercicios económicos en que se produzca alguno de los siguientes supuestos:

a) Que la cooperativa tenga en promoción viviendas y/o locales.

b) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del Consejo Rector o Director.

c) Cuando lo prevean los Estatutos o lo acuerde la Asamblea general.

2. En todo lo establecido en el presente artículo sobre auditoría externa de las cuentas anuales de las cooperativas de viviendas, será de aplicación lo establecido en el artículo 78 de la presente Ley.

Artículo 121. *Transmisión de derechos.*

1. En las cooperativas de viviendas la transmisión de derechos de los socios no puede producirse en el caso de derechos de naturaleza personal, como la antigüedad o participación, hasta que los derechos se hayan perfeccionado debidamente, es decir, hasta que se haya escriturado la recepción de la vivienda o local por el socio, salvo «mortis causa».

2. En las cooperativas de viviendas, el socio que pretendiera transmitir inter vivos sus derechos sobre la vivienda o local, antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los Estatutos, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, deberá ponerlos a disposición de la cooperativa, la cual los ofrecerá a los socios que les corresponda, por orden de antigüedad. Este hecho deberá acreditarse ante fedatario público mediante certificación del Consejo Rector.

El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al índice general de precios al consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la transmisión de los derechos sobre la vivienda o local.

Transcurridos tres meses desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, el socio queda autorizado para transmitirlos, inter vivos, a terceros no socios. El adquiriente de los derechos asumirá la condición de socio a todos los efectos y así se hará constar en el documento de transmisión.

3. Si, en el supuesto a que se refiere el apartado anterior de este artículo, el socio, sin cumplimentar lo que en el mismo se establece, transmitiera a terceros sus derechos sobre la vivienda o local, la cooperativa, si quisiera adquirirlos algún socio expectante, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio que señala el número anterior de este artículo, incrementado con los gastos a que se refiere el apartado 2 del artículo 1.518 del Código Civil. Los gastos contemplados por el apartado 1 del referido artículo del Código Civil serán a cargo del socio que incumplió lo establecido en el apartado anterior del presente artículo.

El derecho de retracto de la cooperativa podrá ejercitarse, durante un año, desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, durante tres meses, desde que el retrayente tuviese conocimiento de dicha transmisión.

4. Las limitaciones establecidas en los apartados anteriores de este artículo no serán de aplicación cuando el socio transmita sus derechos sobre la vivienda o local a sus ascendientes o descendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio, siempre que éstos adquieran la condición de socio.

5. Este procedimiento respetará en todo caso los requisitos legales para la asignación de determinados tipos de viviendas.

Sección 8.ª Las cooperativas de crédito y las cooperativas de seguros

Artículo 122. *Normativa aplicable.*

Las cooperativas de crédito y las cooperativas de seguros se regirán por su legislación específica y por sus normas de desarrollo.

Asimismo les serán de aplicación las normas que, con carácter general, regulan la actividad de las entidades de crédito y de las entidades aseguradoras, y con carácter supletorio la presente ley.

Sección 9.ª Las cooperativas de consumidores y usuarios

Artículo 123. *Objeto y normas generales.*

1. Se consideran cooperativas de consumidores y usuarios aquellas que tienen como objeto social el suministro de bienes muebles o inmuebles y/o servicios, productos, actividades o funciones para su adquisición, uso o consumo por los socios y de quienes con ellos conviven, así como la defensa, información y promoción generales de los derechos de los consumidores y usuarios. Pueden ser socios de estas cooperativas, las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarios finales.

2. Las cooperativas de consumidores y usuarios podrán suministrar, dentro de su ámbito territorial de actuación, bienes o servicios a personas o entidades no socias cuando así lo prevean sus Estatutos.

3. Estas cooperativas tendrán la doble consideración de mayoristas y minoristas. La distribución de bienes y/o servicios a sus socios no tienen la condición de ventas, dado que se trata de consumidores agrupados que los han adquirido conjuntamente.

4. El Fondo de Educación y Promoción se destinará, fundamentalmente, a la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

Sección 10.ª Las cooperativas integrales

Artículo 123 bis. *Objeto y normas generales.*

Se consideran cooperativas integrales aquellas que con independencia de su clase, su actividad cooperativizada es doble o plural, cumpliendo las finalidades propias de diferentes clases de cooperativas en una misma sociedad, según acuerdo de sus Estatutos y con observancia de lo regulado para cada una de dichas actividades. En dichos casos su objeto social será plural y se beneficiará del tratamiento legal que le corresponda por el cumplimiento de dichos fines.

En los órganos sociales de las cooperativas integrales deberá haber siempre representación de las actividades integradas en la cooperativa. Los Estatutos podrán reservar el cargo de presidente a una determinada modalidad de socio.

Las actividades correspondientes a las cooperativas de crédito y a las cooperativas de seguros serán desarrolladas de forma exclusiva por cooperativas de cada una de dichas clases, salvo lo dispuesto normativamente en relación a las secciones de crédito que puedan tener cooperativas de otra clase.

CAPÍTULO II

Las cooperativas de iniciativa social

Artículo 124. *Objeto y normas generales.*

1. Serán calificadas como cooperativas de iniciativa social las que, sin ánimo de lucro y con independencia de su clase, tienen por objeto social el perseguir el interés general de la comunidad mediante la promoción y la plena integración social y/o laboral de los ciudadanos a través de:

a) La prestación de servicios sociales relacionados con la educación, asistencia, trabajo, sanidad, cultura, ocio y tiempo libre.

b) El desarrollo de distintas actividades económicas, agrícolas, industriales, comerciales o de servicios, dirigidas a la inserción laboral de personas marginadas que sufran cualquier clase de exclusión social.

c) La satisfacción de necesidades sociales no atendidas por el mercado.

2. Las entidades y organismos públicos podrán participar en calidad de socios en la forma que estatutariamente se establezca.

3. A las cooperativas de iniciativa social se le aplicarán las normas relativas a la clase de cooperativa a la que pertenezcan.

4. Las cooperativas de cualquier clase que cumplan con los requisitos expuestos en el apartado 1 del presente artículo expresarán además en su denominación la indicación «iniciativa social».

5. Para ser calificada una cooperativa como de iniciativa social deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los Estatutos harán constar expresamente la ausencia de ánimo de lucro. En el supuesto que en un ejercicio económico se produzcan beneficios se dedicarán a la consolidación y mejora del servicio prestado, y en ningún caso serán repartidos entre los socios trabajadores.

b) Asimismo, constará en los Estatutos sociales el carácter gratuito del desempeño de los cargos del Consejo Rector sin perjuicio de las compensaciones económicas procedentes de los gastos que puedan generar los Consejeros en el desempeño de sus funciones.

c) Las aportaciones de los socios trabajadores al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de la posible actualización de las mismas.

d) Las retribuciones de los socios trabajadores y de los trabajadores por cuenta ajena no podrán superar el 150 por 100 de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable que guarde mayor analogía.

El incumplimiento de cualesquiera de los anteriores requisitos determinará la pérdida de la condición de cooperativa de iniciativa social.

CAPÍTULO III

Las cooperativas de segundo grado y otras formas de integración y agrupación de cooperativas

Sección 1.ª Las cooperativas de segundo grado

Artículo 125. *Cooperativas de segundo grado.*

1. Son aquellas que se constituyen por la agrupación de, al menos, dos cooperativas de la misma o distinta clase, pudiendo también formar parte de las mismas cualesquiera otras personas jurídicas, públicas o privadas y empresarios individuales, hasta un máximo del 25 por 100 del total de los socios, así como los socios de trabajo. Los socios que no tengan el carácter de cooperativa no podrán suponer más del 30 por 100 del capital social de la misma, en conjunto, y en su número de votos sociales no superará el 20 por 100 del total de votos.

2. El objeto de las cooperativas de segundo grado es el cumplimiento y desarrollo de fines económicos comunes de sus socios, y reforzar e integrar la actividad económica de los mismos.

3. En las Asambleas generales de las cooperativas de segundo grado, a cada cooperativa socio le representará su respectivo Consejo Rector, con independencia de que el derecho de voto sea ejercitado por el Presidente de la misma o, en su caso, por el socio designado al efecto para cada Asamblea por acuerdo de su correspondiente Consejo Rector.

4. En lo no previsto en los Estatutos, y en cuanto lo permita la naturaleza de las cooperativas de segundo grado, se estará a lo establecido en la Ley para las cooperativas de primer grado.

5. En el supuesto de liquidación, el Fondo de Reserva Obligatorio se transferirá al Fondo de la misma naturaleza de cada una de las sociedades cooperativas que la constituye, así

como el resto del haber líquido resultante, distribuyéndose todo ello entre las cooperativas socios en proporción al volumen de la actividad cooperativizada desarrollada por cada una de ellas en la cooperativa de segundo grado durante los últimos cinco años o, en su defecto, desde su constitución, no teniendo carácter de beneficios extracooperativos.

Sección 2.ª Otras modalidades de colaboración económica

Artículo 126. *Agrupaciones empresariales.*

1. Las cooperativas de cualquier clase y grado podrán también constituir sociedades, asociaciones, agrupaciones, consorcios y uniones de empresas, de cualquier clase, entre sí o con otras personas físicas o jurídicas, privadas o públicas.

2. Asimismo, las cooperativas podrán poseer participaciones en cualquiera de las entidades mencionadas en el apartado anterior, para el mejor cumplimiento, desarrollo o garantía de su objeto social.

3. Las cooperativas de crédito y seguros, para realizar las operaciones previstas en el presente artículo, respetarán, ante todo, la normativa que les es aplicable.

Artículo 127. *Corporaciones cooperativas.*

1. Se denominarán corporaciones cooperativas aquellas agrupaciones empresariales que, constituidas mayoritariamente por cooperativas de primero y segundo grado, tengan por objeto la definición de políticas empresariales, su control y, en su caso, la planificación estratégica de la actividad de sus socios, así como la gestión de los recursos y actividades comunes.

2. Los Estatutos de la corporación cooperativa distribuirán las facultades de administración de la misma entre un Consejo de Control y un órgano de dirección, unipersonal o colegiado, sin que nadie pueda pertenecer simultáneamente a ambos órganos.

3. El Consejo de Control fiscalizará la gestión, que es asumida por la dirección y ostentará las facultades referidas a la admisión y baja de socios y a la aplicación del régimen disciplinario. Asimismo, corresponde a dicho Consejo autorizar los actos de administración extraordinaria determinados según los criterios básicos estatutarios.

4. La dirección asumirá las funciones gestoras y directivas de la corporación cooperativa y la representación de ésta ante terceros. Sus miembros serán designados y revocados por el Consejo de Control.

5. En lo no regulado expresamente por este artículo se aplicará lo dispuesto para las cooperativas de segundo grado.

Artículo 128. *Acuerdos intercooperativos.*

Las cooperativas podrán suscribir entre sí acuerdos intercooperativos en orden al cumplimiento de sus objetivos sociales. En virtud de los mismos, la cooperativa y sus socios podrán realizar operaciones de suministro, entregas de productos o servicios con la cooperativa firmante del acuerdo, teniendo tales hechos la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los propios socios.

Los resultados de estas operaciones se imputarán en su totalidad al Fondo de Reserva Obligatorio de la cooperativa.

TÍTULO III

De las cooperativas y la administración

CAPÍTULO I

Del Registro de Cooperativas de Castilla y León

Artículo 129. *Definición y objeto.*

El Registro de Sociedades Cooperativas, con naturaleza administrativa y carácter público, tiene por objeto la inscripción, con carácter general, de los actos correspondientes a la vida de la sociedad cooperativa.

Su organización, funciones y desarrollo se establecerá en su Reglamento.

Artículo 130. *Adscripción orgánica.*

El Registro de Sociedades Cooperativas es un órgano administrativo único para la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y está organizado en Secciones Provinciales y una Sección Central, sin perjuicio de que por razón de la materia existan otros controles registrales en atención a su clase y competencia.

El Registro queda adscrito a la Consejería competente en materia laboral, manteniendo sus actuaciones en coordinación y correspondencia con el Registro de Sociedades Cooperativas de la Administración Central, con los de otras Comunidades Autónomas y con el Registro Mercantil.

Artículo 131. *Funciones.*

Las funciones del Registro de Sociedades Cooperativas, en los diferentes niveles, son las de calificación, inscripción y certificación de los actos a que se refiere la presente Ley o se establezcan reglamentariamente, además de la habilitación y legalización de los Libros de las sociedades cooperativas y el depósito y publicidad de los documentos contables de éstas en coordinación con los Registros citados en el apartado anterior, según las disposiciones que se establezcan al efecto.

Artículo 132. *Principios generales.*

La eficacia del Registro de Sociedades Cooperativas se rige por los principios de publicidad material y formal, legalidad, legitimación, presunción de exactitud, prioridad y tracto sucesivo.

La inscripción de la constitución, fusión, escisión, disolución, extinción y reactivación de las cooperativas, la de transformación en sociedades de esta naturaleza, así como la de modificación de los estatutos sociales, excepto el cambio de domicilio social previsto en el artículo 58, tendrá carácter constitutivo. En los demás casos será declarativo.

Artículo 133. *Normas complementarias y supletorias.*

En lo relativo a plazos, recursos, personación en el expediente, representación y demás materias no reguladas expresamente en esta Ley, se estará a lo dispuesto en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como en la normativa mercantil en cuanto resulte de aplicación, acorde con la naturaleza jurídica de este tipo de sociedades u otras disposiciones legales que sean de aplicación en razón al tipo de actividad objeto de la cooperativa.

CAPÍTULO II

Fomento del cooperativismo

Artículo 134. *Principios generales.*

La Administración de la Comunidad de Castilla y León asume como tarea de interés público la promoción, estímulo y desarrollo de las sociedades cooperativas y de sus

estructuras de integración económica y representativas cuya libertad y autonomía garantiza, a través de medidas que favorezcan la inversión empresarial, la creación de empleo, la elevación del nivel de formación profesional y la preparación técnica de los socios. En el ejercicio de estas funciones se dotará a la consejería competente en materia laboral de los recursos y servicios necesarios para el cumplimiento de estas funciones, sin perjuicio de las actuaciones que otros órganos de la Administración de la Comunidad realicen en razón de sus competencias específicas. Asimismo recabará la colaboración del órgano colegiado de carácter asesor en materia de cooperativismo previsto en esta ley.

Artículo 135. *Medidas de fomento.*

1. Las sociedades cooperativas tendrán la condición de mayoristas y podrán detallar como minoristas en la distribución o venta, con independencia de la calificación que les corresponda a efectos fiscales.

2. Las entregas de bienes y prestaciones de servicios proporcionados por las sociedades cooperativas a sus socios, ya sean producidos por ellas o adquiridos a terceros para el cumplimiento de sus fines sociales, no tendrán la consideración de ventas.

3. Las sociedades cooperativas y de acuerdo con la legislación fiscal aplicable además de la condición de mayoristas por lo que les será de aplicación los precios o tarifas correspondientes, tendrán también algunas de ellas, la condición de consumidores directos o finales para abastecerse o suministrarse de terceros de productos o servicios que les sean necesarios para sus actividades o la de sus socios.

4. Se considerarán a todos los efectos actividades cooperativas internas y tendrán el carácter de operaciones de transformación primaria las que realicen las cooperativas agroalimentarias y las cooperativas de segundo grado que las agrupe, con productos o materias, incluso suministradas por terceros, siempre que estén destinadas exclusivamente a las explotaciones de sus socios.

5. Las cooperativas de viviendas tendrán derecho a la adquisición de terrenos de gestión pública por el sistema de adjudicación directa, para el cumplimiento de sus fines específicos.

6. Las cooperativas de trabajo y las de segundo grado que las agrupen tendrán derecho preferente en los casos de empate en las ofertas correspondientes a los concursos y subastas en que participen, y que sean convocadas por las Administraciones Públicas de Castilla y León y Entes de ellas dependientes, para la realización de obras, servicios y suministros.

7. Serán de aplicación a los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo todas las medidas de fomento sobre trabajadores por cuenta ajena, aprobadas por la Junta de Castilla y León, que tengan por objeto crear o mantener empleos, tanto en las modalidades de contratación, como las de carácter financiero, tributario o de cualquier otra clase, sin perjuicio de la naturaleza societaria del vínculo de los socios trabajadores con la cooperativa.

8. La Junta de Castilla y León fomentará la cooperación de las Consejerías competentes en materia de cooperativas y de educación para que desarrollen las medidas necesarias encaminadas a hacer posible la enseñanza del cooperativismo en todos los centros de enseñanza y en todos los niveles educativos, fomentando asimismo el cooperativismo de enseñanza en dichos entornos. Para la consecución de estos objetivos en el medio rural colaborará de forma específica la Consejería de Agricultura y Ganadería.

9. El movimiento cooperativo, por medio de sus asociaciones reconocidas y reguladas en esta Ley, podrán participar en el grado que en cada caso se determine, en las instituciones, los órganos o los Consejos que existan o que creen en el futuro las diferentes Consejerías o Departamentos de la Junta de Castilla y León, para el mejor cumplimiento de su función en las áreas económicas, sociales, culturales, políticas y de participación ciudadana.

10. La Junta de Castilla y León fomentará tanto la creación de cooperativas como la contratación de éstas para la gestión de servicios públicos y para la realización de obras y tareas de interés general, de manera especial en el campo de los servicios sociales y los servicios a las personas en general, en tareas de desarrollo rural, en el campo educativo, cultural y de desarrollo social.

CAPÍTULO III

Inspección, infracciones, sanciones administrativas y control

Artículo 136. *Inspección.*

La función inspectora para el cumplimiento de esta Ley y de sus normas de desarrollo, se ejercerá por la Consejería competente en materia laboral, a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin perjuicio de las competencias de otras Consejerías en función de la actividad empresarial que desarrollen las cooperativas para el cumplimiento de su objeto social.

Artículo 137. *Infracciones.*

Las sociedades cooperativas son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a esta Ley y sus normas de desarrollo y a los Estatutos, sin perjuicio de las responsabilidades personales exigibles a Consejeros, Interventores o Liquidadores.

1. Son infracciones leves:

a) No acreditar las aportaciones al capital social mediante títulos nominativos o libretas de participación.
b) Carecer o no llevar en orden y al día los libros sociales o los libros de contabilidad obligatorios, por tiempo superior a seis meses, contados desde el último asiento practicado.
c) No formular por escrito, en el plazo legalmente establecido el Interventor o Interventores, el informe sobre cuentas anuales.
d) Cualesquiera otras que afecten a obligaciones de carácter formal o documental y que no estén tipificadas por la presente Ley como graves o muy graves.

2. Son infracciones graves:

a) No convocar la Asamblea ordinaria en tiempo y forma.
b) Incumplir la obligación de inscribir los actos que han de acceder obligatoriamente al Registro de Sociedades Cooperativas.
c) No efectuar las dotaciones, en los términos establecidos en esta Ley, a los fondos obligatorios o destinarlos a finalidades distintas a las previstas.
d) La falta de auditoría externa, cuando ésta resulte obligatoria, legal o estatutariamente.
e) Incumplir, en su caso, la obligación de depositar las cuentas anuales.
f) La transgresión de los derechos de los socios que contempla la presente Ley.

3. Son infracciones muy graves:

a) La paralización de la actividad cooperativizada o la inactividad de los órganos sociales durante dos años.
b) La transgresión de las disposiciones imperativas o prohibitivas de esta Ley, cuando se compruebe connivencia para lucrarse o para obtener ficticiamente subvenciones o bonificaciones fiscales.
c) Las infracciones graves, cuando durante los cuatro años anteriores al comienzo del correspondiente expediente sancionador, hubiera sido impuesta sanción firme por el mismo tipo de infracción.

4. Las infracciones leves prescribirán a los tres meses, las graves a los seis meses y las muy graves al año, contados desde la fecha en que se hubieran cometido.

Artículo 138. *Sanciones, reincidencia y descalificación.*

1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de 60 a 600 euros, las graves con multa de 601 a 3.000 euros, y las muy graves, con multa de 3.001 a 30.000 euros o con la descalificación.
2. Calificadas las infracciones, las sanciones se graduarán a efectos de su correspondiente sanción atendiendo al número de socios afectados, reincidencia social, intencionalidad o falsedad y capacidad económica de la cooperativa.

3. De conformidad con lo establecido en el punto anterior, las sanciones se graduarán de la siguiente manera:

a) Infracciones leves:

En su grado mínimo de 60 a 150 euros.
En su grado medio de 151 a 300 euros.
En su grado máximo de 301 a 600 euros.

b) Infracciones graves:

En su grado mínimo de 601 a 1.200 euros.
En su grado medio de 1.201 a 2.100 euros.
En su grado máximo de 2.101 a 3.000 euros.

c) Infracciones muy graves:

En su grado mínimo de 3.001 a 6.000 euros.
En su grado medio de 6.001 a 15.000 euros.
En su grado máximo de 15.001 a 30.000 euros.

4. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo y calificación que la que motivó una sanción anterior en el término de un año desde la comisión de ésta, en tal supuesto se requerirá que la resolución sancionadora hubiera adquirido firmeza.

Si se apreciase reincidencia, la cuantía de las sanciones consignadas en el apartado anterior podrá incrementarse hasta el doble del grado de la sanción correspondiente o la infracción cometida, sin exceder en ningún caso el tope máximo previsto para las infracciones muy graves. Se exceptuará el supuesto de que la misma se haya tenido en cuenta para calificar la infracción.

5. Podrá ser causa de descalificación de la sociedad cooperativa:

a) Las señaladas en el artículo 90, sobre causas de disolución, a excepción de las previstas en el apartado 1, letras a), b) y f).

b) La comisión de infracciones muy graves de normas imperativas o prohibitivas de la presente Ley.

Artículo 139. *Procedimiento.*

1. Las infracciones serán sancionadas, a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, por la autoridad competente de conformidad con lo que se desarrolle en el Reglamento correspondiente.

2. El procedimiento sancionador será el previsto para la imposición de sanciones por infracciones del orden social.

3. El procedimiento para la descalificación se ajustará al Reglamento regulador del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

a) Deberá informar preceptivamente la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, y si no se hubiese emitido el informe en el plazo de un mes, se tendrá por evacuado.

b) En el trámite de audiencia a la sociedad, se personará el Consejo Rector o, en su defecto, un número de socios no inferior a tres. Cuando no se produjese o no fuese posible dicha comparecencia, el trámite se cumplirá comunicando el correspondiente aviso en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

c) La descalificación será acordada por la autoridad competente de conformidad con lo que se desarrolle en el Reglamento correspondiente.

d) La resolución administrativa de descalificación será revisable en vía judicial y, si se recurriera, no será ejecutiva mientras no recaiga sentencia firme.

La descalificación, una vez firme, surtirá efectos registrales de oficio e implicará la disolución de la sociedad cooperativa.

TÍTULO IV

Del asociacionismo cooperativo

CAPÍTULO I

Asociaciones cooperativas

Artículo 140. *Principio general.*

Las sociedades cooperativas de Castilla y León podrán asociarse, libre y voluntariamente, en Uniones y Federaciones de cooperativas para la defensa y promoción de sus intereses, sin perjuicio de poder acogerse a otra fórmula asociativa conforme al derecho de asociación. Asimismo, las Uniones y/o Federaciones de cooperativas podrán constituir la Confederación de Cooperativas de Castilla y León que sería la máxima organización representativa del movimiento cooperativo en la región.

Artículo 141. *Uniones de Cooperativas.*

1. Las sociedades cooperativas de la misma clase o sector de actividad, siempre que estén inscritas en el Registro de Sociedades Cooperativas o dispongan de centros de trabajo en Castilla y León, podrán asociarse en Uniones de Cooperativas.

2. Para la constitución de una Unión de cooperativas se precisará la asociación de al menos diez cooperativas.

No obstante lo previsto en el párrafo anterior, cuando de una determinada clase de cooperativas no haya inscritas en el Registro de Cooperativas de Castilla y León y adaptadas a la presente Ley un número superior a diez cooperativas, se podrá constituir una Unión de cooperativas con la asociación de al menos cinco cooperativas.»

3. Las Uniones de Cooperativas podrán integrarse en otras Uniones ya existentes o constituir otra nueva Unión. En cualquier caso siempre podrán integrarse de forma directa sociedades cooperativas.

Artículo 142. *Federaciones de Cooperativas.*

1. Las Federaciones de Cooperativas podrán estar integradas por sociedades cooperativas de la misma clase o sector de actividad directamente o por Uniones de Cooperativas, y su ámbito territorial deberá extenderse a toda la Comunidad Autónoma.

2. Para la constitución de una Federación de Cooperativas se precisará la asociación de, al menos, veinte sociedades cooperativas directamente o a través de Uniones que la integren.

Artículo 143. *Confederación de Cooperativas de Castilla y León.*

1. La Confederación de Cooperativas de Castilla y León, entidad asociativa que podrá constituirse, ostentará la máxima representación de las cooperativas y de sus organizaciones sometidas a esta Ley.

2. La Confederación de Cooperativas de Castilla y León estará integrada por Uniones y/o Federaciones de Cooperativas de ámbito regional, y su ámbito geográfico se extenderá, consecuentemente, a toda la Comunidad Autónoma. Excepcionalmente, si lo prevén sus Estatutos, podrá integrar a sociedades cooperativas de forma directa siempre que no exista una asociación de cooperativas que pueda representar mejor sus intereses.

3. Para la constitución de la Confederación de Cooperativas de Castilla y León será preciso, al menos, la agrupación del 60 por 100 de las Federaciones o Uniones de cooperativas de ámbito regional más representativas.

4. Si se constituye la Confederación de cooperativas de Castilla y León, ésta será la única asociación de cooperativas con representación en el órgano colegiado de carácter asesor en materia de cooperativismo previsto en esta ley.

Artículo 144. *Normas comunes a las Uniones, Federaciones y Confederación de Cooperativas.*

1. A las Uniones, Federaciones y a la Confederación de Cooperativas, les corresponden, en sus respectivos ámbitos, entre otras, las siguientes funciones:

a) Representar públicamente al cooperativismo de Castilla y León, a sus cooperativas y a sus socios ante las Administraciones Públicas y cualquiera otra persona física o jurídica, y ejercer, en su caso, las acciones legales pertinentes.
b) Fomentar la promoción y formación cooperativa, así como la intercooperación, desde los principios cooperativos.
c) Organizar servicios de asesoramiento, auditoría, asistencia jurídica o técnica, y cuantos sean convenientes a los intereses de sus socios.
d) Proteger y defender los intereses del movimiento cooperativo en general y los de las cooperativas asociadas en particular, conjunta o sectorialmente.
e) Actuar como interlocutores y representantes de las cooperativas ante otras organizaciones, entidades y organismos públicos.
f) Colaborar con las Administraciones Públicas, especialmente con la Regional, en cualquier programa, proyecto o iniciativa que tenga como objetivo promocionar y perfeccionar el funcionamiento de las cooperativas y del movimiento cooperativo.
g) Ejercer la conciliación y arbitraje en los conflictos surgidos entre las sociedades cooperativas que asocien o entre éstas y sus socios.
h) Ejercer cualquier otra actividad de naturaleza análoga.

2. Las Uniones, Federaciones y la Confederación de Cooperativas de Castilla y León, adquieren personalidad jurídica una vez inscrita, en el Registro de Sociedades Cooperativas, la escritura pública de constitución, que habrá de contener, al menos:

a) Relación de las entidades promotoras.
b) Certificación del acuerdo de constitución.
c) Integrantes de los órganos de representación y gobierno.
d) Certificación del Registro de Sociedades Cooperativas de que no existe otra entidad con idéntica denominación.
e) Estatutos.

3. Los Estatutos recogerán, al menos:

a) Su denominación.
b) El domicilio social.
c) Ámbito territorial y/o sectorial.
d) Clase de cooperativas que asocian exclusiva o principalmente.
e) Requisitos y procedimiento para la adquisición y pérdida de la condición de entidad asociada.
f) Composición, funcionamiento y elección de sus órganos sociales de representación y gobierno.
g) Regulación, si procede, del sistema de voto sin que, en ningún caso, uno de sus miembros pueda ostentar la mayoría absoluta de votos.
h) Régimen económico de la misma.

El Registro de Sociedades Cooperativas dispondrá, en el plazo de un mes, la publicidad del depósito o el requerimiento a sus promotores, por una sola vez, para que, en el plazo de otro mes, subsanen los defectos observados. Transcurrido este plazo, el Registro de Sociedades Cooperativas dispondrá la publicidad o rechazará el depósito.

4. Los órganos sociales de las Uniones, Federaciones y Confederación de Cooperativas serán: La Asamblea general, el Consejo Rector y la Intervención.

La Asamblea general estará integrada por los representantes de las cooperativas directamente asociadas y, en su caso, de las Uniones o Federaciones que la integran.

El Consejo Rector estará constituido, al menos, por tres miembros.

Las competencias y atribuciones de los tres órganos sociales, así como el número de Interventores, se regularán en los Estatutos.

5. En la denominación de las asociaciones de cooperativas deberá incluirse, respectivamente, los términos «Unión de Cooperativas» o «Federación de Cooperativas», o sus abreviaturas «U. de Coop.» o «F. de Coop.».

6. La denominación de la Confederación será «Confederación de Cooperativas de Castilla y León».

7. Las Uniones de Cooperativas, para poder incluir en su denominación términos que hagan referencia a un determinado ámbito geográfico, o a un sector de actividad o a una clase de cooperativas, deberán acreditar que asocian directamente, o a través de las entidades asociadas, los siguientes porcentajes mínimos de cooperativas inscritas y no disueltas en los ámbitos de referencia. Para incluir un término que haga referencia a un sector de actividad, clase de cooperativas o ámbito geográfico, el 30 por 100 si el ámbito geográfico de la Unión es provincial o inferior y el 20 por 100 si el ámbito es regional.

Estos porcentajes se aplicarán una vez cumplidos los plazos establecidos en la disposición transitoria segunda y siempre con respecto a aquellas cooperativas que tengan actualizados los registros relativos a sus representantes.

8. Las Federaciones de Cooperativas, para poder incluir en su denominación términos que hagan referencia a un determinado sector de actividad o a una clase de cooperativas, deberán acreditar que asocian directamente, o a través de las entidades asociadas, al 20 por 100 de las cooperativas inscritas y no disueltas en los ámbitos de referencia, atendiendo a lo dispuesto en el apartado anterior.

9. Aquellas cooperativas que queriendo asociarse en alguna asociación de cooperativas, no encuentren ninguna que asocie a cooperativas de su clase y/o sector de actividad, podrán hacerlo en cualquiera de las asociaciones existentes siempre que los Estatutos de aquellas así lo prevean. En las Uniones y Federaciones formadas por cooperativas agroalimentarias podrán también integrarse sociedades agrarias de transformación. Asimismo, podrán integrarse como asociadas otras entidades asociativas del sector agrario que no cumplan estos requisitos, siempre que tengan capacidad de contratar y agrupen a productores agrarios.

10. Las Uniones, Federaciones y la Confederación deberán comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas, al menos una vez al año, la variación en el número de sus miembros.

11. En todo lo no previsto, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente Ley para las sociedades cooperativas.

CAPÍTULO II

Órgano colegiado de carácter asesor en materia de cooperativismo

Artículo 145. *Órgano colegiado de carácter asesor en materia de cooperativismo.*

1. En la Administración de la Comunidad de Castilla y León existirá un órgano colegiado de carácter asesor en materia de cooperativismo, adscrito a la consejería competente en materia laboral.

2. Su composición, organización y funcionamiento se regularán reglamentariamente.

3. Ejercerá las funciones y competencias que se le atribuyan por las disposiciones legales y reglamentarias, así como las que se le encomienden o deleguen.

Artículo 146. *Funciones.*

(Derogado)

Artículo 147. *Composición y funcionamiento.*

(Derogado)

Disposición adicional.

A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la Junta de Castilla y León modificará las disposiciones reglamentarias que procedan a fin de permitir un más fácil acceso a las

Cooperativas de Castilla y León a las centrales de suministros de bienes y servicios o ejecución de obras que realizan los distintos órganos de la Administración General o Institucional de la Comunidad Autónoma.

Disposición transitoria primera. *Aplicación temporal de la Ley.*

Los expedientes en materia de cooperativas iniciados por las cooperativas ya constituidas antes de la vigencia de esta Ley, se tramitarán y resolverán con arreglo a las disposiciones hasta ahora en vigor. El contenido de las escrituras y de los Estatutos de las sociedades cooperativas existentes a la entrada en vigor de esta Ley, no podrá ser aplicado si se opone a ésta, entendiéndose modificado o completado por cuantas normas prohibitivas o imperativas se contienen en la misma.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de las sociedades cooperativas a las previsiones de la Ley.*

Las sociedades cooperativas, constituidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, dispondrán de un plazo de dos años a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma, para adaptar sus Estatutos a lo establecido en esta Ley, manteniendo la antigüedad que tenían.

El acuerdo de adaptación de Estatutos deberá adoptarse en Asamblea general, siendo suficiente el voto a favor de más de la mitad de socios presentes y representados. Cualquier Consejero o socio estará legitimado para solicitar del Consejo Rector la convocatoria de la Asamblea general con esta finalidad y si, transcurridos dos meses desde la solicitud no se hubiese hecho la convocatoria, podrán solicitarla del Juez de Primera Instancia del domicilio social quien, previa audiencia de los Consejeros, acordará lo que proceda designando, en su caso, la persona que habrá de presidir la reunión.

Transcurrido el mencionado plazo de dos años, sin que se hubiera presentado ante la Sección competente del Registro de Sociedades Cooperativas de Castilla y León la documentación acreditativa de la adaptación, se iniciará el proceso de disolución, disponiendo de un año para proceder a su liquidación.

Disposición transitoria tercera.

En el plazo más breve posible desde la entrada en vigor de la presente Ley, la Junta de Castilla y León, desarrollará reglamentariamente el funcionamiento y procedimiento administrativo del Registro de Cooperativas de Castilla y León, previendo en dicho desarrollo la adaptación reglamentaria de los registros existentes a las prescripciones de esta Ley.

Disposición transitoria cuarta. *Cláusula supletoria.*

Hasta que no se publique el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas, en lo no regulado en esta Ley y sus normas de desarrollo regirá, al respecto, como supletoria la normativa estatal en materia de cooperativas.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones dictadas por la Comunidad de Castilla y León que se opongan al contenido de la presente Ley.

Disposición final primera.

Se autoriza a la Junta de Castilla y León, a propuesta de la Consejería competente en materia laboral, para desarrollar cuantas normas reglamentarias vengan impuestas por la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición final segunda.

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

§ 19

Ley 12/2006, de 26 de octubre, de creación de la empresa pública «Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León»

Comunidad de Castilla y León
«BOCL» núm. 211, de 2 de noviembre de 2006
«BOE» núm. 298, de 14 de diciembre de 2006
Última modificación: 14 de mayo de 2024
Referencia: BOE-A-2006-21909

Téngase en cuenta que la "Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León S.A.", pasa a denominarse «**Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, S.A.**", según se establece en la disposición final 3.1 de la Ley 9/2012, de 21 de diciembre. Ref. BOE-A-2013-665.

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 16.4 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Comunidad de Castilla y León tiene competencia exclusiva en materia de caza, pesca y protección de los ecosistemas en los que se desarrollen estas actividades; también tiene competencia exclusiva para programar, aprobar y tramitar las inversiones en obras públicas de su interés, entre ellas las de abastecimiento y saneamiento de aguas, en relación con la función de ayuda a las Corporaciones Locales.

En materia de montes, aprovechamientos y servicios forestales, vías pecuarias y espacios naturales protegidos, la Comunidad Autónoma tiene atribuidas competencias de desarrollo legislativo y ejecución, así como en materia de protección del medio ambiente y los ecosistemas y para aprobar normas adicionales de protección.

Al amparo de esta última competencia, la Comunidad Autónoma realiza funciones de desarrollo normativo y ejecución en materia de residuos, de protección del medio ambiente atmosférico, de prevención ambiental, o de evaluación de impacto ambiental.

La necesidad de desarrollar una acción eficaz en materia de medio ambiente en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma determinó la creación de la Consejería de Medio Ambiente, a la que le compete promover, proyectar, dirigir, coordinar, ejecutar e inspeccionar la política de medio ambiente, abastecimiento de agua a las poblaciones, depuración de aguas residuales, montes, caza, pesca y conservación de la naturaleza. A tal efecto, tiene atribuidas las competencias, funciones y servicios asumidos por la Comunidad, así como los que en su día se asuman, relativos a dichas materias y cuantas otras pudieran corresponderle en el marco de la Constitución y del Estatuto de Autonomía.

No obstante, sin perjuicio de que la Consejería de Medio Ambiente ejerza las competencias antes citadas, la necesidad de garantizar la protección y conservación del medio ambiente, en su doble manifestación de medio natural y de calidad ambiental, tanto en el momento actual como en el futuro, atendiendo a los condicionantes cualitativos y cuantitativos que vienen impuestos desde las esferas normativa, tecnológica, financiera y económica y de la eficiencia, hacen preciso que la Administración Pública intervenga en el sector medioambiental dotándose de un instrumento que incorpore las normas de derecho privado a la gestión pública, que sea capaz de adaptarse con la suficiente celeridad a la realidad sobre la que ha de actuar.

Asimismo, ese instrumento debe poner en marcha nuevas fórmulas de ejecución y financiación de las inversiones necesarias para la Región, que permitan mitigar la reducción de la financiación de las actuaciones medioambientales a través de los Fondos Estructurales y de Cohesión en el próximo marco de apoyo comunitario. Tales fórmulas deberán integrar de forma eficaz las aportaciones de las diferentes Administraciones Públicas con las de los usuarios y, en su caso, con las de la iniciativa privada.

A estos efectos, al amparo de lo dispuesto en los artículos 32.1.21.ª y 53.2 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León y en los artículos 83, 84 y 92 a 94 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, el medio que se considera más adecuado para alcanzar los fines anteriormente expuestos es la creación de una sociedad mercantil con la cualidad de empresa pública.

Artículo 1. *Creación.*

Se autoriza la constitución de la empresa pública «Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León», con carácter de sociedad anónima y con la referida denominación, la cual se adscribirá a la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Artículo 2. *Objeto social.*

1. La empresa pública «Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León» tendrá como objeto social:

a) La realización de todo tipo de trabajos, explotaciones, obras, estudios, informes, proyectos, dirección de obras, consultorías, asistencias técnicas y servicios relacionados con la promoción, protección, conservación, regeneración o mejora del medio ambiente, en los ámbitos del medio natural, de la calidad ambiental, de los yacimientos minerales y recursos geológicos y de las infraestructuras hidráulicas y ambientales, bien por encargo de la Administración General de la Comunidad de Castilla y León, o bien por decisión libre, en el propio ejercicio de la actividad correspondiente al objeto social de la empresa, en el marco de la política ambiental de la Comunidad y con la finalidad de lograr la máxima eficiencia en la financiación de las inversiones públicas.

b) La realización de todo tipo de trabajos, obras, estudios, informes, proyectos, consultorías, asistencias técnicas y servicios relacionados con las tecnologías de la información y la comunicación.

c) Proyectar, promocionar, construir, reformar, rehabilitar, conservar y explotar edificaciones, obras e infraestructuras de transporte y logística, así como la gestión y explotación de los servicios relacionados con aquéllas.

d) Adquirir y gestionar suelo, redactar instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento y gestión urbanística, así como gestionar las correspondientes actuaciones hasta la enajenación de los solares resultantes.

e) Realizar la actuación urbanizadora en suelo residencial, industrial, logístico y dotacional, y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.

f) Desarrollar, ejecutar y explotar las instalaciones e infraestructuras medioambientales, incluidas las relacionadas con el aprovechamiento y uso de las energías renovables, asociadas a las áreas industriales.

g) Fomentar, promover, construir, enajenar y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública o incluidas en programas de fomento de acceso a la vivienda, para lo que se podrán conceder garantías, u otras ayudas que permitan reducir el coste

financiero, en operaciones de crédito formalizadas con entidades financieras por los beneficiarios de dichos programas; todo ello conforme a lo previsto en la Ley 2/2006, de 3 de mayo, de la Hacienda y del Sector Público de la Comunidad de Castilla y León.

h) La gestión de los servicios públicos en materia medioambiental que le puedan ser atribuidos por la Administración General de la Comunidad de Castilla y León, cuando ello redunde en una mejor prestación de los mismos.

i) La explotación propia o en arrendamiento de centrales de producción de energía térmica y/o eléctrica para la venta de energía, mediante sistemas de generación conjunta o utilización de energías renovables que supongan una mejora de la eficiencia en el uso de la energía o en la utilización de recursos autóctonos, así como la promoción, explotación e inversión en proyectos de desarrollo o prestación de servicios de energías renovables y de eficiencia energética.

j) La exploración e investigación de yacimientos minerales y recursos geológicos ubicados en la Comunidad de Castilla y León para su posterior aprovechamiento propio o por terceros.

k) La realización de todo tipo de trabajos, obras, estudios, informes, proyectos, dirección de obras, consultorías, asistencias técnicas y servicios para la construcción, reforma o ampliación de infraestructuras sanitarias.

l) La realización de cualquier otra actividad complementaria, análoga o relacionada con los fines anteriores.

2. La sociedad podrá realizar cualquier actividad lícita para la consecución de su objeto social y, en especial, constituir sociedades y participar en otras ya constituidas que tengan fines relacionados con el objeto social de la empresa, firmar convenios y acuerdos con las Administraciones Públicas y con particulares, así como asumir la condición de agente urbanizador, adquirir, enajenar o permutar suelo y cualesquiera bienes muebles e inmuebles por cualquier título, incluida la expropiación forzosa, a cuyos efectos deberá ostentar la condición de beneficiaria, correspondiendo la facultad expropiatoria a la Administración Pública correspondiente.

Artículo 3. *Capital social.*

1. El capital social fundacional será de 5.000.000 euros, y será suscrito íntegramente por la Administración General de la Comunidad de Castilla y León, y dividido en acciones nominativas, cuyo valor nominal será decidido en los correspondientes estatutos.

El 25 % del capital social se desembolsará con carácter previo a la constitución de la sociedad, y el resto en la forma y plazo que se establezca en los estatutos sociales.

2. El capital social de la «Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León» será íntegramente de titularidad pública.

La Administración General de la Comunidad de Castilla y León podrá enajenar sus títulos representativos en el capital social de esta Sociedad Pública a las Diputaciones Provinciales de Castilla y León y a los Ayuntamientos de Castilla y León con una población mayor a 20.000 habitantes, previo cumplimiento de lo establecido en los artículos 131 y 132 de la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León.

Las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos a los que se refiere el párrafo anterior solo podrán enajenar su participación a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma o de quién ésta autorice de entre los anteriores.

Artículo 4. *Régimen jurídico.*

1. La sociedad se regirá íntegramente por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación pública. En ningún caso podrá disponer de facultades que impliquen el ejercicio de potestades públicas.

2. La selección del personal de la sociedad quedará en todo caso sometida a los principios de publicidad, mérito y capacidad.

Artículo 5. *Régimen de actuación como medio propio personificado.*

1. La "Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León" podrá tener la consideración de medio propio personificado de:

a) La Administración General de la Comunidad de Castilla y León.
b) Las Diputaciones Provinciales de Castilla y León.
c) Los Ayuntamientos de Castilla y León con una población superior a 20.000 habitantes.
d) Las entidades del sector público dependientes de cualquiera de las anteriores que tengan la condición de poderes adjudicadores.

Para ser medio propio personificado de estas Administraciones y entidades deberán cumplirse los requisitos previstos en la normativa de contratos del sector público. A estos efectos, los estatutos de la Sociedad preverán que, al menos, dos representantes de los entes locales formarán parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

Igualmente deberá constar que el poder adjudicador que realiza el encargo participa en el capital social de la "Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León". No obstante, en el caso de las entidades indicadas en la letra d), solo será necesaria la participación de la Administración Pública de la que dependan.

La "Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León" estará obligada a realizar, por sí misma o a través de terceros, los trabajos que, en las materias que constituyen su objeto social, le encarguen dichas Administraciones y entidades.

2. Las relaciones de la «Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León» con los poderes adjudicadores de los que es medio propio personificado tienen naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encargos de los previstos en la normativa de contratos del sector público, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

3. El régimen jurídico y administrativo de los encargos que puedan conferirse a la "Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León" será el previsto en esta Ley, en la normativa de contratos del sector público, en el artículo 48 ter de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León, en las disposiciones de carácter reglamentario y en los estatutos de la Sociedad.

Los encargos se realizarán mediante la correspondiente resolución del órgano competente en cada caso, en la que se deberá incluir, al menos, las actuaciones a realizar, la forma y condiciones de su realización, el plazo de ejecución, la compensación económica fijada en base a las tarifas debidamente aprobadas por la Administración Autonómica y su forma de pago. En el expediente que se tramite deberán cumplirse cuantos requisitos sean exigidos por la normativa aplicable en cada caso.

4. Las Diputaciones Provinciales podrán realizar encargos a la "Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León" tanto para el desarrollo de competencias propias como para el desarrollo de competencias municipales de los Ayuntamientos con población igual o inferior a 20.000 habitantes, al amparo del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y demás normativa reguladora de las entidades locales. En este último supuesto, el encargo lo realizará la Diputación Provincial, debiendo especificar en el mismo qué derechos y obligaciones asume la propia Diputación y cuáles el Ayuntamiento beneficiario.

5. La Sociedad no podrá participar en los procedimientos para la adjudicación de contratos convocados por las entidades de las que es medio propio personificado. No obstante, cuando no concurra ningún licitador podrá encargarse a esta Sociedad la ejecución de la actividad objeto de licitación pública.

Artículo 6. *Financiación.*

Para su financiación, la Sociedad contará con los siguientes recursos:

a) Los de su propio capital.
b) Las consignaciones presupuestarias que le sean asignadas por los Presupuestos Generales de la Comunidad.
c) Los ingresos procedentes de las actividades comerciales que la Sociedad pueda realizar.

d) Las aportaciones de otros organismos, entidades y empresas que presten su colaboración.

e) Las operaciones de crédito que se concierten.

f) Las subvenciones y ayudas de cualquier clase y procedencia que puedan percibirse, y los ingresos procedentes de las Administraciones Públicas.

g) Las compensaciones económicas que reciba como consecuencia de los encargos realizados en su condición de medio propio personificado en los términos establecidos en la normativa de contratos del sector público.

h) Cualquier otro recurso que pueda serle atribuido.

Disposición adicional. *Habilitación.*

Se autoriza a la Junta de Castilla y León para adoptar los acuerdos pertinentes para la ejecución de lo previsto en esta ley.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».