



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio
Viceconsejería de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio
Dirección General de Vivienda, Arquitectura,
Ordenación del Territorio y Urbanismo

PROYECTO DE DECRETO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO POR EL QUE SE MODIFICA 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.

En cumplimiento del mandato contenido en los artículos 83 y 86 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y con el fin de establecer un nuevo marco normativo para impulsar el mercado de alquiler, se dictó 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.

En el tiempo transcurrido desde su publicación se han incrementado las dificultades de acceso a la vivienda en régimen de alquiler por la confluencia de múltiples factores, entre los que dos de los más relevantes son el incremento del precio de los arrendamientos y la disminución de la oferta de viviendas disponibles en el mercado.

Para paliar los efectos del primero de los factores indicados en Castilla y León se ha hecho de la ayuda al alquiler para la población de mayor vulnerabilidad económica, esto es, la que cuenta con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM, una ayuda prácticamente universal a la que accede toda unidad familiar o de convivencia que acredite el cumplimiento de los requisitos de las convocatorias que anualmente se resuelven.

A efectos de combatir los efectos de la disminución de la oferta de viviendas disponibles se promueve la presente reforma del Decreto 41/2013, de 31 de julio, modificando alguno de sus preceptos y adicionándole otros.

Así, se suprime, en el artículo 2, la limitación de superficie de las viviendas hasta ahora exigible para su ingreso en el Programa y la necesidad de que se ubicaran en municipios de población igual o superior a 5.000 habitantes. En ese mismo artículo se añaden la exigencia de seguro decenal en vigor y la garantía de operatividad de los servicios básicos, complementada con la previsión de la nueva redacción del apartado segundo del artículo 8.

La nueva redacción del apartado primero del artículo 7 elimina el coeficiente de reducción del precio de alquiler que su redacción hasta ahora vigente contenía, a fin de que un número superior de viviendas puedan acceder al Programa.

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: MN79GF5MUMGM7SHTQB1RPL

Fecha Firma: 25/11/2025 08:21:49 Fecha copia: 25/11/2025 08:23:54

Firmado: MARÍA PARDO ÁLVAREZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=mn79gf5mumgm7shtqb1rpl> para visualizar el documento



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio
Viceconsejería de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio
Dirección General de Vivienda, Arquitectura,
Ordenación del Territorio y Urbanismo

Por último, las reformas en el artículo 10 fijan unos ingresos mínimos y máximos adecuados a la composición de la unidad familiar o arrendataria y coherentes con los exigidos en las convocatorias de ayudas al alquiler y añaden unas exigencias lógicas a los arrendatarios como son la de empadronarse, ocupar la vivienda o la prohibición de subarrendarla.

Este decreto se ha elaborado conforme a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 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, en relación con el principio de necesidad y eficacia, esta norma se dicta a consecuencia de la creciente dificultad de acceso al alquiler de amplias capas de la población.

Se ajusta también al principio de proporcionalidad y eficiencia al contener la regulación imprescindible con la que dar cauce a la reforma del Decreto vigente, constatándose que no existen medidas menos restrictivas, dado que la propuesta, lejos de restringir, es de carácter habilitante; tampoco implica el establecimiento de cargas innecesarias o accesorias.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, la norma es coherente con el ordenamiento jurídico local, autonómico, español y de la Unión Europea y con el resto de las actuaciones y políticas públicas de la Junta de Castilla y León.

Respecto al principio de transparencia (*a completar durante la tramitación*).

El principio de accesibilidad se cumple, puesto que la norma utiliza una terminología lo más clara posible, dentro del margen que permite la obligada utilización del vocabulario específico de la disciplina afectada.

Asimismo, se cumple el principio de responsabilidad, al identificarse con toda claridad el órgano competente en el Decreto vigente, no resultando afectado en estos aspectos por la reforma proyectada.

Por último, el principio de eficiencia se cumple en la medida en que el proyecto de decreto no impone nuevas cargas administrativas ni nuevos procedimientos.

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: MN79GF5MUMGM7SHTQB1RPL

Fecha Firma: 25/11/2025 08:21:49 Fecha copia: 25/11/2025 08:23:54

Firmado: MARÍA PARDO ÁLVAREZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=mn79gf5mumgm7shtqb1rpl> para visualizar el documento



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio
Viceconsejería de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio
Dirección General de Vivienda, Arquitectura,
Ordenación del Territorio y Urbanismo

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de acuerdo con / oído el Consejo Consultivo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día -- de -- de 2025,

DISPONE

Artículo único. Modificación del 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.

Uno. Se modifica el artículo 2 del se suprimen las letras c) y g) y se añaden las letras h) e i) con la siguiente redacción:

“h) En el caso de viviendas de nueva construcción con una antigüedad inferior a los diez años será exigible seguro decenal en vigor, conforme a la Ley 3/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

i) Los suministros de agua, electricidad y gas, en su caso, deberá estar operativos en el momento de la entrega de las viviendas, en cumplimiento de la legislación vigente”.

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 7 que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. El precio máximo del alquiler será el correspondiente a una vivienda de protección pública de régimen general 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 máximos de referencia para el alquiler en Castilla y León, previstos en la Orden MAV/800/2025, de 10 de julio, o cualquiera otra normativa que la actualice o sustituya”

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 8 que pasa a tener la siguiente redacción:

“2. Serán por cuenta del arrendatario los gastos correspondientes a suministros y servicios de los que disponga la vivienda, así como, en su caso, el cambio de titularidad del suministro y la baja ante las compañías suministradoras.”

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTENTICA DEL DOCUMENTO Localizador: MN79GF5MUMGM7SHTQB1RPL

Fecha Firma: 25/11/2025 08:21:49 Fecha copia: 25/11/2025 08:23:54

Firmado: MARÍA PARDO ÁLVAREZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=MN79GF5MUMGM7SHTQB1RPL> para visualizar el documento



Junta de Castilla y León

Consejería de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio
Viceconsejería de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio
Dirección General de Vivienda, Arquitectura,
Ordenación del Territorio y Urbanismo

Cuatro. Se modifican las letras c) y e) del artículo 10 y se le añaden las letras f), g) h) e i) todas ellas con la siguiente redacción:

“c) Los ingresos de la unidad familiar o arrendataria deberán ser los que se expresan en la siguiente tabla; 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.

Miembros de la Unidad Familiar	Mínimo	Máximo
1	3x IPREM	Hasta 4,5x IPREM
2	3x IPREM	Hasta 5x IPREM
3	3x IPREM	Hasta 5,5x IPREM
4 o más	3x IPREM	Hasta 6,5x IPREM

- e) No haber estado sujeto a un procedimiento de desahucio por falta de pago ni haber causado graves desperfectos en alguna vivienda arrendada siempre que haya sentencia firme. A la firma del contrato de alquiler ambas circunstancias deberán justificarse mediante declaración responsable.
- f) No tener parentesco de hasta el 3º grado con el propietario.
- g) Ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la firma del contrato, habiendo realizado el cambio en la titularidad de los suministros.
- h) Empadronarse en la vivienda alquilada en un plazo máximo de 3 meses.
- i) No subarrendar ni permitir la residencia a personas que no figuren en el contrato.”

Disposición final.

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Valladolid, a la fecha de la firma electrónica
LA DIRECTORA GENERAL

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



COPIA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO Localizador: MN79GF5MUMGM7SHTQB1RPL

Fecha Firma: 25/11/2025 08:21:49 Fecha copia: 25/11/2025 08:23:54

Firmado: MARÍA PARDO ÁLVAREZ

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=mn79gf5mumgm7shtqb1rpl> para visualizar el documento