

Ogijares
Peligros
Pulianas
Vegas del Genil
La Zubia

CORDOBA

Cabra
Lucena
Pozoblanco

GRANADA

Baza
Motril

6. AGLOMERACION URBANA DE ALMERIA

Almería

Roquetas de Mar
Benahadux
Gádor
Huércal de Almería
Pechina
Rioja
Viator

HUELVA

Aracena

JAEN

Ubeda

MALAGA

Antequera
Ronda

SEVILLA

Lora del Río
Morón de la Frontera
Osuna
Utrera

7. AGLOMERACION URBANA DE CORDOBA

Córdoba

2. OTROS MUNICIPIOS DE MAS DE 20.000 HABITANTES

8. AGLOMERACION URBANA DE HUELVA

Huelva

Moguer

Aljaraque
Gibraleón
Palos de la Frontera
Punta Umbría
San Juan del Puerto
Trigueros

ALMERIA

Adra
El Ejido

CADIZ

Barbate
Rota

CORDOBA

Baena
Montilla
Priego de Córdoba
Puente Genil

GRANADA

Almuñécar
Loja

9. AGLOMERACION URBANA DE JAEN

Jaén

Martos
Torre del Campo

Torredonjimeno

Jamilena
La Guardia
Los Villares
Mancha Real
Mengíbar

JAEN

Alcalá la Real
Andújar

MALAGA

Estepona
Fuengirola
Mijas

SEVILLA

Carmona
Ecija
El Arahál
Lebrija
Los Palacios y Villafranca

10. AGLOMERACION URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA

Jerez de la Frontera

11. OTROS MUNICIPIOS DE MAS DE 50.000 HABITANTES

Sanlúcar de Barrameda, Cádiz
Linares, Jaén
Marbella, Málaga
Vélez-Málaga, Málaga

AREAS PREFERENTES

1. CENTROS INTERMEDIOS NO INCLUIDOS EN AREAS PRIORITARIAS

ALMERIA

Huércal-Overa

CADIZ

Arcos de la Frontera

DECRETO 120/1992, de 7 de julio, por el que se regula el Régimen de Financiación Cualificada de las actuaciones protegibles en materia de Suelo del Plan Andaluz de Vivienda 1992/1995 y el procedimiento para la declaración de las mismas por la Junta de Andalucía.

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 3 de marzo de 1992, se aprobó el Plan Andaluz de Vivienda 1992-1995, como conjunto integrado de medidas de apoyo a la vivienda y a la producción de suelo para su construcción. Establecidas en el documento del Plan las líneas básicas de las medidas en esta materia, es necesario proceder al correspondiente desarrollo normativo, fijando las modalidades de actuaciones protegibles, los requisitos que habrán de cumplir para su protección por la Comunidad Autónoma, los procedimientos de selección y las normas específicas constitutivas del régimen de financiación cualificada en el que se traduce la protección.

Las normas contenidas en el presente Decreto se dirigen a crear las condiciones de financiación adecuadas para

el incremento de la producción de suelo a un precio razonable, que permita, como finalidad básica, la construcción de viviendas de protección oficial o acogidas a regímenes autonómicos de protección, es decir, las destinadas a los sectores de la población con menores niveles relativos de ingresos. A este respecto, las medidas se destinan a las Corporaciones Locales y entidades públicas andaluzas, por entender que la situación actual de carencia de suelo requiere una intervención directa por parte de las Administraciones Públicas y entes dependientes de las mismas.

La financiación cualificada se extiende a las modalidades de actuaciones protegibles de adquisición de suelo en el marco de operaciones en el que queden garantizadas la urbanización, adquisición de suelo e inmediata edificación, habiendo informado este diseño el criterio de que la urbanización del suelo sea factor presente en todas las actuaciones, a fin de procurar la disponibilidad de suelo apto para la edificación de viviendas y coadyuvar así a la ejecución de las previsiones del Plan Andaluz y del Plan Nacional en este campo.

En cuanto a los procedimientos de selección de actuaciones, debe destacarse el papel protagonista que se otorga a la suscripción de Convenios-Programa en materia de urbanismo, vivienda y suelo con las Corporaciones Locales, vía idónea para la asignación de ayudas a entidades de carácter público en ejecución de programas concretos y que posibilitará la integración de las medidas de apoyo financiero con otras señaladas en el Plan Andaluz de Vivienda, tales como la vinculación efectiva de los patrimonios públicos de suelo existentes a la política de vivienda; la incentivación de los sistemas de ejecución pública del planeamiento municipal; la adaptación del planeamiento municipal a la ley 8/90, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y la efectividad de la reacción administrativa en caso de incumplimiento de deberes urbanísticos, prevista en la citada Ley.

Por otra parte, el Real Decreto 1668/1991, de 15 de Noviembre, y la Disposición Adicional Duodécima del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, establecen las medidas estatales sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de Protección Oficial. La primera de las normas citadas señala en su art. 6, apartado 2, la competencia de las Comunidades Autónomas para declarar que las actuaciones son protegibles y están acogidas a los citados Reales Decretos, por lo que es necesario, por parte de la Junta de Andalucía, regular el procedimiento para la declaración de actuaciones protegibles acogidas a la normativa estatal. El procedimiento elegido y que se regula en el presente Decreto es la convocatoria de un concurso entre promotores, cuya resolución, con arreglo a los criterios prioritarios de selección establecidos, determinará las actuaciones protegibles, las cuales, en su caso, se incorporarán al Convenio de 21 de enero de 1992 firmado entre la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes sobre actuaciones de Vivienda y Suelo del Plan Nacional 1992-1995, como integrantes de los Programas de Actuación a que se refiere el art. 9 del Real Decreto 1668/1991.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 7 de julio de 1992,

DISPONGO

CAPITULO I

OBJETO

Artículo 1.- Es objeto del presente Decreto:

a).- Regular el régimen autonómico de financiación

cualificada de las actuaciones protegibles en materia de suelo, establecido en el Plan Andaluz de Vivienda 1992-1995, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de marzo de 1992, así como el procedimiento de declaración de las actuaciones protegibles.

b).- Regular el procedimiento para la declaración por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía de las actuaciones protegibles en materia de suelo previstas en el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, y Disposición Adicional Duodécima del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, de conformidad con el art. 6.2 del primero.

CAPITULO II

Régimen autonómico de financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de suelo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda 1992-1995.

Sección 1ª.- Disposiciones Generales.

Artículo 2.- 1.- Tendrán la consideración de actuaciones protegibles en materia de suelo las siguientes:

a).- Adquisición onerosa de suelo en el marco de operaciones en que quede garantizada la urbanización del suelo adquirido.

b).- Adquisición onerosa de suelo e inmediata urbanización del suelo adquirido.

c).- Urbanización de suelo.

d).- Adquisición por expropiación de suelo urbanizado para su inmediata edificación.

El suelo objeto de la financiación cualificada regulada en el presente Capítulo deberá destinarse a las finalidades expresadas en las letras a), b), c) y d) anteriores, así como a la construcción de viviendas protegidas conforme al art. 4, aunque dicho suelo sea objeto de transmisión a terceros, en cuyo caso tal afectación se hará constar en el correspondiente título de transmisión. Dicha transmisión se comunicará a la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En los supuestos a) y b) no serán protegibles las adquisiciones de suelo por las entidades públicas a las Corporaciones Locales de las que dependan o que las participen mayoritariamente, excepto cuando dichas adquisiciones se deriven de convenios o conciertos de promoción en los que la entidad pública actúe como empresa urbanizadora.

2.- El presupuesto protegible en cada una de las actuaciones enumeradas en el apartado 1 de este artículo será:

a).- En las actuaciones previstas en el apartado a), el coste de la adquisición del suelo bruto, esto es, excluida la urbanización.

b).- En las actuaciones previstas en el apartado b), el coste conjunto de la adquisición de suelo bruto y de la urbanización.

c).- En las actuaciones previstas en el apartado c), el coste de la urbanización.

d).- En las actuaciones previstas en el apartado d), el coste de la adquisición por expropiación del suelo urbanizado.

3.- La financiación cualificada de las actuaciones protegibles en materia de suelo previstas en este Capítulo es incompatible con la financiación cualificada de las

actuaciones protegibles en materia de suelo regulada en el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, y Disposición Adicional Duodécima del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre.

Como excepción, serán compatibles las modalidades a) y c) del apartado 1º de este artículo con las modalidades de urbanización de suelo prevista en el art. 1.1.b) del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, y de adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos prevista en el apartado 2 de la Disposición Adicional Duodécima del Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre, respectivamente.

Artículo 3.- Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles enumeradas en el artículo anterior las Corporaciones Locales y las entidades públicas de Andalucía que tengan por objeto la producción de suelo residencial o la promoción de viviendas.

Artículo 4.- 1.- En las actuaciones protegibles reguladas en este Capítulo, el uso predominante del suelo objeto de actuación, será el de construcción de viviendas, debiendo destinarse a viviendas de Protección Oficial o viviendas protegibles con arreglo a los regímenes específicos de protección establecidos por la Comunidad Autónoma de Andalucía, los siguiente porcentajes mínimos, computados sobre la superficie edificable total asignada por el planeamiento urbanístico al suelo objeto de actuación:

a).- El 23 por ciento, en el supuesto de la letra a) del art.2.1.

b).- El 46 por ciento, en el supuesto de la letra c) del art.2.1.

c).- El 69 por ciento, en el supuesto de las letras b) y d) del art. 2.1.

2.- Según los respectivos casos, el porcentaje restante de la superficie edificable en el suelo objeto de la actuación podrá destinarse a otros usos, incluidos cualesquiera de carácter residencial.

Sección 2ª.- Requisitos para la financiación cualificada

Artículo 5.- 1.- Sólo podrán declararse protegibles aquellas actuaciones que estén situadas sobre suelos clasificados como urbanos, urbanizables programados o aptos para urbanizar en el Plan General de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias de Planeamiento, vigentes en el momento de la solicitud de la declaración de actuación protegible, debiendo la programación contenida en los citados documentos de planeamiento permitir el cumplimiento de los plazos de edificación establecidos en el artículo 7.

2.- Los Planes Especiales y Parciales que ordenen suelos incluidos en actuaciones calificadas como protegibles al amparo del presente Capítulo, deberán estar aprobados definitivamente antes de cumplirse dos años, contados a partir de la conformidad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a la concesión del préstamo, o de la concesión de la ayuda directa en el supuesto del artículo 10.2.

3.- Las propuestas de actuaciones protegibles deberán ser viables técnica y financieramente, así como responder a las prioridades y previsiones fijadas por el planeamiento municipal y a las necesidades de disponibilidad de suelo y de construcción de viviendas de los tipos a que se refiere el art. 4.1 de este Decreto, en el ámbito territorial donde se sitúen. Asimismo, el tamaño de la actuación en número de viviendas habrá de ser proporcionado a la dinámica de crecimiento del municipio.

A los efectos de la declaración de las actuaciones

como protegibles, los requisitos señalados en el párrafo anterior serán valorados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 6.- 1.- En el supuesto de la letra a) del art. 2.1, el promotor de la actuación protegible deberá acreditar, previamente al otorgamiento de las ayudas financieras reguladas en este Capítulo, cualquiera de los siguientes títulos jurídicos, formalizados en escritura pública y condicionados, en su caso, a la obtención de la ayuda:

a).- La opción de compra a su favor de los terrenos.

b).- La constitución a su favor de un derecho de superficie sobre los terrenos, con una duración del derecho de al menos cincuenta años.

c).- El convenio o concierto de promoción del que se derive la adquisición del derecho de propiedad o del de superficie por al menos cincuenta años.

d).- Cualquier otro título que le habilite para acceder a la propiedad del suelo o a la constitución en su favor de un derecho de superficie por al menos cincuenta años.

Deberá acreditarse además el convenio o concierto con terceros mediante el cual quede garantizada la urbanización de los terrenos, o bien aportar el compromiso formal del promotor de efectuar la urbanización.

Tratándose de adquisición por expropiación, será precisa la concurrencia de los tres requisitos siguientes:

a).- Que haya alcanzado firmeza el acuerdo por el que se haya fijado el sistema de actuación por expropiación para el polígono o unidad de actuación o ejecución en que se encuentren incluidos los terrenos, o se haya decidido proceder a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos.

b).- Que se haya iniciado el correspondiente expediente expropiatorio por la Administración actuante, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

c).- Que se haya cumplimentado el trámite de formulación y resolución sobre la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación.

En el caso del procedimiento de tasación conjunta regulado en la legislación urbanística, será necesario acreditar la firmeza del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo aprobando el expediente de expropiación.

2.- En el supuesto de la letra b) del artículo 2.1, el promotor de la actuación protegible deberá acreditar, previamente al otorgamiento de las ayudas financieras reguladas en este Capítulo, alguno de los títulos jurídicos señalados en las letras a), b), c) y d), del párrafo primero del apartado anterior. En caso de expropiación será preciso la concurrencia de los requisitos señalados en las letras a), b) y c) del párrafo tercero del mismo apartado.

3.- En el supuesto de la letra c) del art. 2.1, deberá el promotor acreditar previamente su derecho de propiedad sobre el suelo, la constitución a su favor de un derecho de superficie por, al menos, cincuenta años, o el convenio o concierto adecuado para efectuar la urbanización, formalizado en escritura pública con quien tenga la titularidad del suelo.

4.- En el caso de la letra d) del art. 2.1., deberá acreditarse la concurrencia de los tres requisitos señalados en las letras a), b) y c) del párrafo primero de este artículo.

Artículo 7.- El promotor de las actuaciones

protegibles, el propietario o titular del derecho de superficie sobre los terrenos en el supuesto de que la urbanización se vaya a efectuar por terceros promotores de la actuación protegible y, en su caso, el tercero o terceros que vaya a efectuar la urbanización con arreglo a un concierto o convenio de promoción, formalizado con escritura pública, deberán suscribir los siguientes compromisos:

a).- Iniciar la construcción de las viviendas, por sí o mediante convenio o concierto con promotores de viviendas, al menos en un 70% de la superficie edificable destinada a viviendas de Protección Oficial y viviendas protegibles con arreglo a los regímenes específicos de protección establecidos por la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los plazos siguientes:

- En los supuestos de las letras a) y b) del art. 2.1, cuatro años.

- En el supuesto de la letra c) del art. 2.1, tres años.

- En el supuesto de la letra d) del art. 2.1, dos años.

La iniciación de las viviendas correspondientes al 30 por ciento restante de la superficie edificable a que se refiere el párrafo anterior de esta letra a), deberá tener lugar, en todo caso, en un plazo no superior a seis, cinco o cuatro años, respectivamente, y según las modalidades antedichas.

Los plazos se contarán a partir de la conformidad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a la concesión del préstamo, o de la concesión de la ayuda directa en el supuesto del artículo 10.2, sin perjuicio de que, si el planeamiento urbanístico o la legislación urbanística aplicable así lo dispusieran, dichos plazos hubieran de ser acortados.

b).- Terminar las viviendas a que se refiere la letra a) de este artículo, en todos los casos, a los dos años de su iniciación, como máximo.

Sección 3ª.- Declaración y financiación de las actuaciones protegibles.

Artículo 8.- 1.- La determinación de las actuaciones protegibles se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes procedimientos:

a).- En municipios de más de 50.000 habitantes o en aquellos otros en que así se prevea en la Programación de Vivienda y Suelo Residencial, mediante la suscripción de Convenios-Programas en materia de vivienda, suelo y urbanismo, entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en el artículo 4 del Decreto 119 /1992, de 7 de julio, por el que se regula el régimen de financiación de las actuaciones de los Sectores público y protegido en materia de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda 1992/1995.

Una vez suscrito el Convenio-Programa, los promotores, dentro del plazo establecido en el mismo, presentarán los correspondientes proyectos y documentación complementaria, solicitando la declaración de la actuación como protegible.

b).- En el resto de municipios, mediante la presentación por los promotores ante la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de solicitudes de declaración de actuaciones protegibles, acompañando los correspondientes proyectos y documentación complementaria.

2.- Una vez examinados el proyecto y documentación complementaria que acompañen a la solicitud del promotor, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, si procediere con arreglo a los requisitos establecidos en el presente Capítulo

y de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, declarará la actuación protegible.

Artículo 9.- 1.- Los promotores de actuaciones declaradas protegibles en materia de suelo podrán solicitar de las Entidades de crédito, públicas y privadas, que hayan suscrito convenio con las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Economía y Hacienda, préstamos cualificados con las siguientes características:

a).- La cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total presupuestado de las actuaciones recogido en la correspondiente Memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto y fijado en la declaración de la actuación como protegible.

b).- La suma de los periodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será, como máximo de tres años, no podrá superar los seis años.

Cuando el préstamo sea hipotecario, quedará vencido anticipadamente y en la proporción que corresponda si, antes de concluir este plazo, concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

1ª.- Que el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que dicha transmisión derivase del cumplimiento de las previsiones de los convenios o conciertos para efectuar la urbanización, aportados en el momento de solicitar la declaración de actuación protegible.

2ª.- Que se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario, por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

c).- El tipo de interés será el fijado en el Convenio entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la de Economía y Hacienda y las Entidades de Crédito.

d).- Las disposiciones de cada uno de los préstamos serán efectuadas por el prestatario y libradas por la Entidad de crédito en función del desarrollo de la inversión.

e).- Las anualidades de amortización de capital e intereses pagaderos a la Entidad de crédito serán constantes.

2.- Para solicitar el préstamo se acreditará documentalmente a la Entidad de crédito que la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha declarado que las actuaciones que se tratan de financiar son protegibles y están acogidas al presente Decreto.

3.- Las Entidades de crédito deberán notificar a la Consejería de Obras Públicas y Transportes la concesión de los préstamos en los plazos y formas establecidos en el Convenio a que se refiere el apartado 1.c) de este artículo, a fin de que se preste por aquella la conformidad al mismo.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes comunicará a la Entidad de crédito concedente y al prestatario la conformidad a la concesión, o su disconformidad por incumplimiento de los términos del Convenio citado o de las especificaciones contenidas en la declaración de la actuación como protegible.

Transcurridos quince días desde que se reciba en la Consejería de Obras Públicas y Transportes la notificación a que se refiere el primer párrafo de este apartado, se entenderá conformada la concesión si dicha Consejería no se ha pronunciado expresamente en contrario y la concesión se ajusta a la normativa aplicable.

Artículo 10.- 1.- La Consejería de Obras Públicas y Transportes subsidiará los préstamos cualificados a que se refiere el artículo anterior de la siguiente forma:

a).- En los supuestos a) y b) del art. 2.1., cuando se adquiera el suelo por expropiación y en el supuesto d) del mismo artículo:

1º.- Durante el periodo de carencia del préstamo cualificado, se subsidiará la totalidad de los intereses, hasta el máximo del tipo de interés inicial establecido de conformidad con el apartado 1.c) del artículo anterior.

2º.- Durante el periodo de amortización, se subsidiará el préstamo cualificado de forma que el tipo subsidiado resultante sea seis puntos inferior al tipo contratado, establecido de conformidad con el mismo apartado 1.c).

b).- En los supuestos a) y b) del art. 2.1., cuando no se adquiera el suelo por expropiación, y en el supuesto c) del mismo artículo:

1º.- Durante el periodo de carencia del préstamo cualificado, se subsidiará éste de forma que el tipo subsidiado resultante sea ocho puntos inferior al tipo contratado, establecido de conformidad con el apartado 1.c) del artículo anterior.

2º.- Durante el periodo de amortización, se subsidiará el préstamo cualificado de forma que el tipo subsidiado resultante sea seis puntos inferior al tipo contratado, establecido de conformidad con el mismo apartado 1.c).

2.- Excepcionalmente, la Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá adelantar al promotor el equivalente a la subsidiación del préstamo, en valor actual, por cuantía máxima del 15 por ciento del coste previsto de las actuaciones a que se refiere la letra 1.a) del apartado primero, del artículo anterior, cuando dicho promotor no las financie con préstamo cualificado y el análisis de las circunstancias concurrentes aconseje conceder la ayuda financiera bajo esta modalidad.

El pago de dicho subsidio podrá fraccionarse en función del desarrollo de la inversión.

Artículo 11.- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones y requisitos establecidos en el presente Capítulo, salvo causa justificada, determinará la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas hasta ese momento por la Consejería de Obras Públicas y Transportes en concepto de subsidios, incrementados en los intereses legales desde su abono.

Los mismos efectos tendrán lugar cuando la programación inicial establecida en el proyecto aprobado se modifique sin autorización de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, o cuando los retrasos en el cumplimiento de dicha programación, salvo causa justificada, pongan de manifiesto la imposibilidad de cumplir los plazos de construcción establecidos en el artículo 7.

CAPITULO III

Procedimiento para la declaración por parte de la Junta de Andalucía de las actuaciones protegibles en materia de suelo previstas en el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre y Disposición Adicional Duodécima del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre.

Sección 1ª.- Disposiciones Generales.

Artículo 12.- La declaración de actuaciones

protegibles en materia de suelo prevista en el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre y Disposición Adicional Duodécima del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ajustará a lo dispuesto en el presente Capítulo.

Artículo 13.- Sólo podrán declararse protegibles las actuaciones que cumplan los requisitos urbanísticos y de cualificación de las actuaciones fijados en el artículo 5 del presente Decreto.

Sección 2ª.- Procedimiento para la declaración de actuaciones protegibles.

Artículo 14.- La declaración de actuaciones protegibles a que se refiere el artículo 6.2 del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, se llevará a cabo por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, mediante concurso público dirigido a promotores públicos y privados, de acuerdo con el procedimiento fijado en el artículo siguiente.

Artículo 15.- 1.- El concurso público a que se refiere el artículo anterior será convocado anualmente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a fin de declarar las actuaciones protegibles, previa selección de las propuestas presentadas por los promotores.

2.- El anuncio de la convocatoria del concurso deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

3.- Antes de elaborar la propuesta de resolución del concurso se dará audiencia, durante un plazo de quince días naturales, a los Ayuntamientos donde se emplacen las posibles actuaciones.

4.- La resolución del concurso declarando las actuaciones protegibles, la adoptará el Consejero de Obras Públicas y Transportes, a propuesta de una Comisión integrada por los siguientes miembros:

- Dos pertenecientes a la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

- Uno perteneciente a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía.

- Uno designado por la Asociación de Municipios más representativa en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

5.- En el caso de que no estuvieran incluidas en el Convenio suscrito por la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes sobre actuaciones de viviendas y suelo del Plan Estatal 1992-1995, las actuaciones protegibles seleccionadas, se incorporarán al mismo de acuerdo con el referido Ministerio como integrantes de los Programas de Actuación a que se refiere el artículo 9 del Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre.

Artículo 16.- Los criterios de selección prioritarios, a considerar en su globalidad para la resolución del concurso, serán los siguientes:

1º.- Criterios territoriales de selección:

a).- La pertenencia del Municipio donde se sitúe la actuación a una de las Áreas Prioritarias o Preferentes, por este orden de preferencia.

b).- Dentro de cada Área Prioritaria o Preferente, la mayor población del municipio así como el mayor porcentaje de incremento poblacional y de viviendas principales durante el periodo 1981-1991.

2º.- Criterios relativos a la promoción de viviendas proyectada:

a).- La mayor parte de suelo destinado a construcción de viviendas dirigidas a menores niveles de renta.

b).- La menor repercusión media del coste del suelo sobre los precios de las viviendas.

c).- El mayor porcentaje de viviendas en alquiler.

d).- El menor plazo previsto en la construcción de las viviendas.

3º.- Criterios de cualificación urbana.

a).- El grado de desarrollo temporal de la actuación urbanística.

b).- La cualificación de la actuación en relación a las previsiones y prioridades por el planeamiento municipal.

c).- La cualificación de la actuación en función de la resolución de "deficits" de suelo y viviendas en el ámbito territorial.

d).- La cualificación de la actuación en función de la resolución de "deficits" de equipamientos y espacios libres.

e).- La aplicación de los sistemas de actuaciones por expropiación y cooperación para la ejecución del planeamiento, y el sistema de compensación con intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (E.P.S.A.).

Artículo 17.- Los derechos de tanteo y retracto previstos en los artículos 4 y 5 del Real Decreto 1668/91, de 15 de noviembre, deberán constituirse, en las actuaciones que se promuevan en el ámbito territorial de Andalucía, en favor de E.P.S.A., la cual, si procediere, podrá ceder estos derechos a una entidad pública de las previstas en el artículo 3, a propuesta de los Ayuntamientos.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- La Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá variar los plazos y porcentajes establecidos en el artículo 7 en función de la evolución en la ejecución de las actuaciones protegibles previstas en el Capítulo I del presente Decreto.

Segunda.- 1.- Podrán declararse de reconocida urgencia, a los efectos previstos en el artículo 7.2 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, los planes urbanísticos a que se refiere el artículo 5.2 del presente Decreto.

2.- En las expropiaciones derivadas de actuaciones calificadas como protegibles con arreglo al presente Decreto, podrá solicitarse del Consejo de Gobierno, a los efectos previstos en el art. 52 de la ley de Expropiación Forzosa, la declaración de urgente ocupación de los bienes afectados.

Tercera.- En todas las actuaciones contempladas en el presente Decreto, los actos de difusión y publicidad, y carteles de obras deberán recoger expresamente la inclusión de las correspondientes promociones en el Plan Andaluz de Vivienda 1992-1995, de acuerdo con lo que se establezca a tal efecto por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Cuarta.- Las áreas Prioritarias y Preferentes a que se refiere el presente Decreto son las definidas en el anexo del Decreto 119/1992, de 7 de julio, por el que se regula el régimen de financiación de las actuaciones de los sectores público y protegido en materia de vivienda, establecidos en el Plan Andaluz de Vivienda 1992/1995.

DISPOSICION TRANSITORIA

En el año 1992, las actuaciones protegibles en materia de suelo acogidas al Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, y Disposición Adicional Duodécima del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, serán las contenidas en el Convenio de 21 de enero de 1992 suscrito por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, sobre actuaciones de Vivienda y Suelo del Plan Estatal 1992-1995, sin que proceda por tanto, en dicho año la convocatoria del concurso a que se refieren los arts. 14 y 15 del presente Decreto.

DISPOSICION FINAL

Se faculta al Consejero de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución del presente Decreto, que entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 7 de julio de 1992

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

JUAN JOSE LOPEZ MARTOS
Consejero de Obras Públicas y Transportes

DECRETO 126/1992, de 14 de julio, por el que se constituye la Empresa Pública de Puertos de Andalucía y se aprueban sus estatutos.

En virtud del artículo 13.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, la Comunidad Autónoma asumió la competencia exclusiva sobre los puertos no calificados como de interés general del Estado, puertos de refugio, puertos deportivos y, en general, sobre los que no desarrollan actividades comerciales.

En consecuencia, por Real Decreto 3137/1983, de 25 de agosto, fueron transferidos a la Junta de Andalucía, de una parte, unos puertos e instalaciones portuarias que hasta entonces habían venido gestionándose por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, a través de la Comisión Administrativa de Grupos de Puertos, en la que se encuadraba la Comisión de Puertos de Andalucía; y, de otra, los derechos y obligaciones que correspondían a la Administración del Estado, en relación con las instalaciones portuarias situadas en Andalucía sujetas a concesión.

Desde la transferencia a la Junta de Andalucía de estos puertos e instalaciones portuarias, la administración y explotación de los mismos se ha venido efectuando por la Administración directa de la Junta de Andalucía, al haberse asignado dichas funciones, por Decreto 4/1984, de 11 de enero, a la entonces Consejería de Política Territorial y Energía; funciones que ejerce hoy la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a través de su Dirección General de Transportes.

Esta opción por la gestión a través de los órganos de la Administración directa constituye, sin embargo, una situación no muy generalizada en el panorama de los modelos de administración portuaria implantados en nuestro país, pues, a nivel estatal, predomina la opción descentralizada y, a nivel autonómico, en las Comunidades Autónomas de mayor volumen de gestión portuaria transferida, también ha prevalecido dicha opción.

Dentro de este contexto, la demora de nuestra Comunidad Autónoma en decidirse por la gestión descentralizada del servicio portuario ha venido motivada, fundamentalmente, por el mantenimiento de una actitud de prudencia organizativa. Pero precisamente esta prudencia, unida a la indagación sobre las más adecuadas formas de gestión del servicio público portuario y a la constante reflexión sobre los frutos de la experiencia de la gestión portuaria cotidiana, es la que ahora permite la creación madurada de una Empresa de gestión del servicio portuario andaluz.

Por lo demás, nuestra Comunidad Autónoma, a través de los órganos de su Administración directa, ha ido alcanzando también logros que, por haber modificado notablemente la realidad portuaria andaluza, invitan a dar, y facilitan, el salto cualitativo que en relación con su administración se va a acometer ahora.