

Órgano o centro directivo responsable del fichero: Dirección General de Trabajo y Seguridad Social.

Fichero 1: Código 1942711928/ Subvenciones.

DISPONGO

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DECRETO 127/2002, de 17 de abril, por el que se modifica la normativa del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002 y se establecen medidas específicas en relación con los programas regulados en el mismo.

Las circunstancias surgidas en relación con la demanda de vivienda social, el coste de los factores de producción y la implantación del euro hacen evidente la necesidad de introducir algunos cambios en las actuales normas que rigen la política de vivienda en nuestra Comunidad Autónoma. Así mismo, el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación en actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, hace necesario también modificar algunas determinaciones de la vigente normativa andaluza de vivienda y suelo, concretamente del Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, Plan que fue aprobado por el Decreto 153/1999, de 29 de junio.

El mencionado Real Decreto establece un nuevo método para la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas en los diferentes regímenes de protección, en relación con el establecido como precio básico nacional, de aplicación directa para el caso de la tenencia en propiedad y como valor referente para las viviendas en alquiler. Este método obliga a la Comunidad Autónoma a definir nuevos precios en los distintos ámbitos territoriales, aplicando criterios propios, pero sin agotar los límites fijados en el citado Real Decreto por las consecuencias no deseadas que un incremento excesivo del precio de la vivienda tendría sobre la capacidad de acceso a la misma de la población andaluza.

Por otra parte, dicho Real Decreto define un nuevo esquema de ayudas tanto para los promotores de vivienda y suelo como para los adquirentes de vivienda, que aconseja modificar las ayudas autonómicas, articulándolas de forma más eficaz con las que tiene establecidas el Estado, y orientando la promoción hacia figuras clave como el Régimen Especial y el Alquiler, garantizándose así un mejor cumplimiento de los objetivos sociales fijados en nuestra Comunidad Autónoma.

La necesidad de asegurar en Andalucía el acceso a la vivienda de aquellos colectivos sociales con mayor incidencia actual en la demanda, sectores jóvenes, de tercera edad o con niveles de ingresos reducidos, por debajo de 2,5 veces el SMI, reforzándose las ayudas para los colectivos de menores ingresos, por debajo de 1,5 veces el SMI, unida a las circunstancias mencionadas, aconsejan, así mismo, actualizar algunos contenidos de los programas del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo relativos a la promoción de viviendas de nueva planta, vivienda en alquiler, rehabilitación y urbanización de suelo. Estas modificaciones tienen el sentido de mejorar las ayudas autonómicas para fomentar aquellas actuaciones de promoción o urbanización cuyo destino final sea la producción de viviendas protegidas, particularmente, el Régimen Especial en venta, el alquiler, la urbanización de suelo con destino a vivienda protegida o la Rehabilitación.

En la tramitación de este Decreto se han realizado consultas a las asociaciones y organizaciones representativas de intereses que guardan relación con esta disposición.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión de 17 de abril de 2002,

Artículo 1. Modificación del Decreto 166/1999, de 27 de julio.

Se introducen modificaciones en el Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999/2002, quedando los artículos que a continuación se indican, con la siguiente redacción:

«Artículo 3. Programas del Sector Protegido.

El Sector Protegido está integrado por los siguientes Programas de promoción pública o privada con financiación cualificada y ayudas públicas:

a) La Promoción de Viviendas sujetas a regímenes de protección pública acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y a las disposiciones complementarias reguladas en este Decreto.

b) La adquisición protegida de otras viviendas ya construidas acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

c) La Rehabilitación Autonómica.

d) La Rehabilitación acogida al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

e) La Rehabilitación Singular.

f) Las Actuaciones en materia de Suelo del Sector Protegido acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y a las disposiciones del presente Decreto.

Artículo 4. Ámbitos de aplicación del Plan.

A los efectos de asegurar la asignación territorial de los recursos económicos públicos ajustada a las necesidades existentes, de definir los esquemas de ayudas económicas correspondientes y de facilitar la concertación de la política de vivienda y suelo con la Administración Local, los municipios andaluces se organizan para la aplicación del III Plan y para la aplicación del precio básico y precios máximos de venta y renta, a los que se refiere el artículo 7 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, en dos ámbitos territoriales:

a) Ambito Territorial Primero: Se incluyen en este ámbito aquellos municipios de mayor dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y poblacional.

b) Ambito Territorial Segundo: Incluye aquellos municipios no incluidos en el Ambito Territorial Primero.

La relación de municipios incluidos en cada uno de dichos Ámbitos se incorpora como Anexo al presente Decreto.

Artículo 16. Ingresos Familiares.

1. Los ingresos determinantes que dan derecho a la inclusión en los Programas del Sector Público y a las ayudas establecidas para el Sector Protegido vendrán referidos a los ingresos familiares que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el salario mínimo interprofesional de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración, o declaraciones, presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativas al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de la inclusión en uno de los Programas del Sector Público o de la financiación cualificada para el Sector Protegido. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración Tributaria.

2. Para tener derecho a las ayudas del Sector Protegido la cuantía de la base o bases imponibles, acreditada en los términos establecidos en el apartado anterior, se corregirá aplicándole un coeficiente multiplicativo corrector comprendido

entre 0,80 y 1,00, en función de la relación existente, en el momento de la calificación o declaración de actuación protegible, entre el precio básico nacional y el precio máximo de venta regulado en el artículo 110 del presente Decreto, que rija en el ámbito territorial en el que se ubique la actuación protegida.

3. Si el interesado, por no estar obligado a ello, no hubiera presentado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de inclusión en uno de los Programas del Sector Público o de las ayudas establecidas para el Sector Protegido, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas partes general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la citada Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

En el supuesto anterior, la solicitud implicará la autorización para que la Administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas.

Artículo 17. Ingresos familiares corregidos.

A los ingresos familiares determinados conforme al artículo anterior se aplicará un coeficiente corrector multiplicativo en función del número de miembros de la unidad familiar:

Núm. de miembros de la unidad familiar: 1 ó 2.
Coeficiente corrector: 1,00.

Núm. de miembros de la unidad familiar: 3.
Coeficiente corrector: 0,97.

Núm. de miembros de la unidad familiar: 4.
Coeficiente corrector: 0,93.

Núm. de miembros de la unidad familiar: 5.
Coeficiente corrector: 0,88.

Núm. de miembros de la unidad familiar: 6 o más.
Coeficiente corrector: 0,83.

En el caso de que algún miembro de unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente más favorable al que le hubiera correspondido.

Artículo 37. Condiciones de los adjudicatarios.

1. Las viviendas resultantes de la Promoción Pública Directa o de las Actuaciones Singulares estarán destinadas a unidades familiares cuyos ingresos anuales corregidos no superen el salario mínimo interprofesional en su cómputo anual. El nivel de los ingresos de algunos adjudicatarios de una promoción podrá ser superior, en casos excepcionales, para garantizar el cumplimiento de los fines sociales de la misma.

2. Para la adjudicación serán tenidas en cuenta otras circunstancias sociales y familiares expresadas en los correspondientes informes sociales sobre los solicitantes.

Artículo 41. Segundas o sucesivas transmisiones de viviendas públicas.

1. La segunda o sucesivas transmisiones de viviendas de Promoción Pública intervivos sólo podrán efectuarse por los propietarios cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa o entrega de la vivienda.

2. El Promotor Público titular de la promoción podrá ejercitar en estos supuestos, y durante el plazo establecido para la adquisición de la vivienda, los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en el artículo 49 del presente Decreto.

3. El adquirente, en cualquier caso, sólo podrá acceder a la vivienda cuando los ingresos familiares corregidos no superen 2 veces el salario mínimo interprofesional y el informe social emitido al efecto exprese condiciones favorables para el acceso a la vivienda.

Artículo 42. Viviendas de Promoción Pública Cofinanciadas.

1. Las viviendas de Promoción Pública Cofinanciadas son aquéllas cuya ejecución se financia de forma conjunta entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de una parte, y, de otra, los Ayuntamientos, o las Entidades Locales de carácter territorial, u otros Promotores Públicos dependientes de éstos, o la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

2. Las viviendas se destinarán a las familias que acrediten ingresos anuales corregidos no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no tengan vivienda en propiedad o que, teniéndola, se les haya privado del derecho de uso o disfrute de la misma mediante resolución judicial. Para garantizar el cumplimiento del fin social de las promociones, el nivel de ingresos de algunos adjudicatarios podrá ser superior.

3. Para el acceso a la vivienda, el grupo de adquirentes se organizará de forma individual o colectiva.

4. Las viviendas cumplirán las determinaciones técnicas, de diseño y calidad exigidas por la normativa específica vigente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. La superficie útil promedio resultante de la promoción no será superior a 70 metros cuadrados por vivienda, debiendo permitir los proyectos, en función de la tipología de la vivienda, su evolución y el incremento posterior de su superficie dependiendo de las necesidades familiares.

5. Las viviendas de Promoción Pública Cofinanciadas se ejecutarán, prioritariamente, en municipios incluidos en el Ambito Territorial Segundo y en promociones de menos de 25 viviendas. Las excepciones al cumplimiento de estos requisitos deberán ser autorizadas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda mediante Resolución motivada.

Artículo 52. Requisitos y selección de los peticionarios.

1. Los peticionarios de vivienda de autoconstrucción deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Los ingresos anuales corregidos de la unidad familiar no superarán 2 veces el salario mínimo interprofesional.
- b) No tener vivienda en propiedad o, teniéndola, se les haya privado del derecho de uso o disfrute de la misma mediante resolución judicial.
- c) Comprometerse a la participación directa en la ejecución de las obras.

2. Para la selección de los autoconstructores se podrán valorar, con carácter complementario, otras circunstancias de los peticionarios relativas a aspectos técnicos, experiencia de obra previa y, en general, cuantas circunstancias se consideren de interés para garantizar la viabilidad de la actuación.

3. La selección y aprobación de la relación de los autoconstructores las realizarán los Ayuntamientos mediante un procedimiento que garantice los principios de publicidad y libre concurrencia, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

4. Cuando el grupo de autoconstructores estuviera constituido con anterioridad a la solicitud de inclusión en la Programación Específica de viviendas de autoconstrucción, el Ayuntamiento comprobará que los miembros del grupo cumplen los requisitos establecidos en el apartado 1 y, en su caso, en el 2 de este artículo.

Artículo 56. Precio de venta.

1. El precio de venta de la vivienda al autoconstruccionista, en primera transmisión, será la cantidad resultante de multiplicar por 241 euros los metros cuadrados útiles resultantes de la vivienda.

2. Las viviendas de autoconstrucción estarán sujetas, a efectos de la segunda y sucesivas transmisiones, a un precio máximo de venta que no podrá superar, durante los cinco primeros años, el precio de venta de la primera transmisión. De producirse la transmisión en dicho período, el adjudicatario de la misma deberá proceder al pago de las cantidades aplazadas del precio inicial de la venta. En este caso, la unidad familiar compradora de la vivienda deberá justificar que sus ingresos anuales corregidos no superan las 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

3. Del sexto al decimoquinto año desde la primera transmisión al autoconstruccionista, para la segunda o posteriores transmisiones el precio de venta de la vivienda de autoconstrucción no podrá superar el 70% del precio máximo de venta, establecido en el artículo 110 de este Decreto, para las viviendas protegidas de nueva planta en el Ambito Territorial donde se ubique la actuación en el momento de la transmisión.

4. Dichas limitaciones a la venta de la vivienda deberán ser recogidas en el contrato privado, así como en la escritura pública de compraventa e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 63. Concepto.

1. Constituye el Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler aquellas actuaciones de viviendas con destino a ser cedidas en alquiler, promovidas por Promotores Públicos que hayan obtenido la financiación cualificada establecida para viviendas en arrendamiento al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, proyectadas y construidas de acuerdo con la normativa técnica, de diseño y calidad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, establecida para este tipo de actuaciones. Mediante Convenio de Ejecución con dicha Consejería, estas actuaciones podrán optar a las ayudas complementarias establecidas en el artículo 67 del presente Decreto.

2. Podrán acogerse, asimismo, a este régimen aquellas actuaciones que constituyan fórmulas intermedias entre viviendas individuales y unidades habitacionales agrupadas en residencia colectiva, cuyo diseño responda a necesidades de ocupantes con circunstancias específicas, tales como jóvenes, tercera edad, minorías con personalidad cultural propia u otros, siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos. A tales efectos, la normativa técnica de diseño y calidad de la Comunidad Autónoma Andaluza comprenderá también las prescripciones correspondientes a este tipo de actuaciones.

Artículo 64. Precio de referencia.

1. Para la determinación de la cuantía de los préstamos y de las subvenciones, así como de la renta de las viviendas, se utilizará como valor de referencia la cuantía del precio máximo de venta de la vivienda, que no podrá superar, por metro cuadrado de superficie útil, 1,25 veces el precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la transacción, sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un municipio singular; si la vivienda tuviera garaje o trastero, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de aquélla.

2. En el caso de unidades habitacionales agrupadas en residencias colectivas, la superficie complementaria con destino a servicios comunes se valorará al mismo precio que la superficie de las viviendas.

Artículo 67. Ayudas.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, podrá conceder a los Promotores Públicos que promuevan viviendas en alquiler y cumplan los requisitos establecidos en el artículo 69 del presente Decreto, las siguientes ayudas, complementarias a las establecidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para las actuaciones en arrendamiento a 25 años, destinadas a minorar la cuantía de la amortización del préstamo hipotecario en las siguientes cuantías:

a) Una subsidiación del préstamo cualificado equivalente al 30% de la cuota durante el período de carencia y los cinco primeros años de amortización del mismo.

b) Una subsidiación del préstamo cualificado equivalente al 40% de la cuota desde el sexto al vigésimo año del período de amortización del mismo.

c) Una subsidiación del préstamo cualificado equivalente al 80% de la cuota durante el resto del período de amortización del mismo.

2. En el supuesto que se enajenen las viviendas a personas distintas de los arrendatarios que hubieren habitado en las mismas en los cinco años anteriores a dicha enajenación, se suspenderán las ayudas establecidas en el apartado anterior y el promotor deberá reintegrar a la Comunidad Autónoma las ayudas complementarias recibidas.

Artículo 68. Superficies máximas.

1. Las viviendas de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler tendrán una superficie útil máxima de 70 metros cuadrados. Los promotores podrán incluir en cada promoción, a efectos de su arrendamiento por familias numerosas, hasta un 10% de viviendas con una superficie útil que no exceda de 90 metros cuadrados.

A dichas viviendas podrán vincularse, como anejo inseparable, las plazas de garaje que fueran exigidas por las Ordenanzas Municipales. Dichas plazas de garaje no podrán contabilizar una superficie útil superior a 25 metros cuadrados. Los trasteros vinculados, en su caso, contabilizarán una superficie útil máxima de 8 metros cuadrados.

2. En el caso de actuaciones de unidades habitacionales agrupadas en residencia colectiva, referidas en el apartado 2 del artículo 63 de este Decreto, podrá incluirse, a efecto de subvención y préstamo, una superficie complementaria correspondiente a los servicios comunes, con un máximo del 20% de la superficie útil total de las unidades habitacionales del alojamiento.

Artículo 69. Requisitos para las subvenciones.

Para obtener las subvenciones establecidas en el artículo 67 del presente Decreto será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Que las viviendas se hayan proyectado y construido según la normativa técnica, de diseño, accesibilidad y calidad aplicable a las viviendas de Protección Oficial.

b) Que se haya suscrito Convenio de Ejecución entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Promotor Público correspondiente, excepto en los casos en que la actuación esté contemplada en un Convenio Programa suscrito entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de la localidad donde se ubique la actuación.

c) Que las viviendas hayan obtenido la financiación necesaria en el marco de los Convenios a que se refiere el artículo 65 del presente Decreto.

d) Que las viviendas se destinen a adjudicatarios con ingresos familiares anuales corregidos que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, excepto cuando se realicen actuaciones de realojo.

e) Que, de existir en el municipio donde se ubique la actuación una demanda concreta de viviendas, correspondien-

te a un grupo o colectivo en el que concurren circunstancias sociales específicas, se reserve un cupo para dicho fin, que no deberá ser superior al 10% del total de las viviendas que comprenda la promoción.

f) Cuando las actuaciones de vivienda o unidades habitacionales se localicen en un municipio distinto al de residencia habitual del solicitante, y éste se encontrara desplazado temporalmente por causa laboral o de estudios, los ingresos anuales corregidos de la familia a la que pertenece no podrán superar 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

g) Que la renta anual inicial que se fije sea igual o inferior al 2,5% del precio de referencia establecido en el artículo 64, en la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento. La renta inicial podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General de Sistema de Índices de Precios de Consumo o indicador que lo sustituya.

h) El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada establecida en el párrafo anterior, el coste real de los servicios que disfrute el arrendatario y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación vigente.

i) Que las viviendas hayan sido vinculadas al régimen de alquiler durante un período de 25 años. No obstante, podrá operar la excepción establecida en el apartado 2 del artículo 20 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, con los requisitos que en él se establecen.

Artículo 73. Requisitos.

1. Se considerarán situaciones de Infravivienda, a los efectos de este Programa, las edificaciones con uso residencial que, encontrándose agrupadas en barrios consolidados históricamente, presentan, en su totalidad o en parte, algunas de las carencias siguientes:

a) No poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes.

b) Manifiestar condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos, en relación con los aspectos constructivos.

c) Presentar un alto grado de hacinamiento de los moradores de la vivienda.

2. Además, la mayoría de las unidades familiares beneficiarias en cada actuación deberán tener unos ingresos familiares anuales corregidos no superiores a 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Artículo 77. Ayudas.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes concederá al promotor actuante una subvención que ascenderá, como máximo, a veintiún mil (21.000) euros de inversión media por vivienda, de acuerdo con las condiciones establecidas en los respectivos Convenios de Ejecución. Esta cantidad se destinará a la financiación de la redacción del Programa de Actuación, honorarios de redacción de proyecto, de dirección de la obra, del estudio de seguridad y salud, del plan de seguridad y salud y del presupuesto de contrata de las obras.

2. En cualquier caso, esta subvención no podrá exceder de cuatrocientos (400) euros por metro cuadrado de superficie útil resultante por vivienda y elementos construidos comunes, quedando la superficie computable, a efectos de la subvención, limitada a un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda.

3. Cuando la evolución de las circunstancias económicas relativas al coste de ejecución de las obras así lo aconsejaren, la cuantía establecida podrá ser actualizada mediante Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes.

4. La subvención establecida en el apartado 1 de este artículo se podrá incrementar en un 5% como contribución a la financiación del coste del proyecto social.

Artículo 79. Limitaciones a la facultad de disposición.

1. Cuando se actúe sobre viviendas que están habitadas por sus propietarios, las mismas no se podrán transmitir inter vivos, ni cederse el uso, por ningún título, durante el plazo de 5 años a contar desde la fecha del Acta de recepción de las obras.

2. Cuando se actúe sobre viviendas que estén habitadas por arrendatarios o inquilinos, las mismas no se podrán transmitir inter vivos en un plazo de 10 años a contar desde la fecha del Acta de recepción de las obras. Transcurrido dicho plazo, si las viviendas se vendiesen, el adquirente deberá respetar los acuerdos alcanzados entre el vendedor y los arrendatarios o inquilinos para favorecer la actuación.

3. Cuando se actúe sobre un edificio deshabitado o cuando, en su caso, como resultado de la actuación se generen viviendas desocupadas, las viviendas resultantes no se podrán transmitir inter vivos en un plazo de 10 años a contar desde la fecha del Acta de recepción de las obras. Durante este plazo, las viviendas se alquilarán a familias con ingresos anuales corregidos no superiores a 2 veces el salario mínimo interprofesional, y la renta anual será igual o inferior al 4% del precio de venta al que se refiere el último párrafo del apartado 2 del artículo 20 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Dicho porcentaje podrá ser modificado mediante Orden del/la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, cuando la situación así lo aconseje.

4. En caso de incumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores, el beneficiario estará obligado a la devolución del importe de los beneficios obtenidos, con los intereses legales correspondientes. Esta obligación deberá ser objeto de garantía real, e inscrita en el Registro de la Propiedad.

5. Los propietarios podrán transmitir las viviendas rehabilitadas a los arrendatarios o inquilinos que habiten las mismas, en los términos de los acuerdos que se establezcan entre las partes y el promotor actuante. Esta transmisión se podrá realizar antes del cumplimiento de los plazos señalados en este artículo y el transmitente no deberá devolver los beneficios obtenidos de la Administración.

Artículo 81. Solicitud, Programa de Actuación y tramitación.

1. Los Ayuntamientos y otros Promotores Públicos interesados en la declaración de Areas de Rehabilitación Concertada presentarán durante el primer trimestre de cada año, ante la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, un acuerdo del Pleno o, en su caso, del Consejo de Administración o del Organismo de Gestión, solicitando motivadamente dicha declaración, acompañado de una memoria justificativa.

2. Presentada dicha solicitud e informada favorablemente por la correspondiente Delegación Provincial, se suscribirá un Convenio entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento o el Promotor Público solicitante.

3. Dicho Convenio tendrá por objeto la redacción del Programa de Actuación previo, que será cofinanciado por las partes firmantes, cuyo fin es la definición del contenido del Area de Rehabilitación Concertada y la determinación de la viabilidad de la misma, así como la elaboración de propuestas sobre la composición y funciones de la Oficina Técnica referida en los artículos 82 y 85 del presente Decreto. Para la redacción de dicho documento, el Ayuntamiento o Promotor Público solicitante contará con la participación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

4. El contenido del mencionado Programa de Actuación se establecerá en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

5. Redactado el Programa de Actuación se presentará en la correspondiente Delegación Provincial, que lo remitirá, junto con un informe valorativo del mismo, a las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación.

6. Estas Direcciones Generales elevarán, en su caso, propuesta conjunta de declaración del Área de Rehabilitación Concertada al/la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

7. A los efectos de formalización de este Programa, las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de Ordenación del Territorio y Urbanismo elaborarán y pondrán a disposición de los Ayuntamientos y de los Promotores Públicos interesados, a través de las Delegaciones Provinciales de la Consejería, un esquema metodológico para la identificación, definición de contenidos y puesta en marcha de las Áreas de Rehabilitación Concertada.

Artículo 82. Declaración y Órgano de Gestión.

1. Las áreas de Rehabilitación Concertada serán declaradas mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que contendrá el esquema de ayudas técnicas y económicas a conceder por la Consejería, así como los criterios de aplicación de los procedimientos de los diferentes Programas, que podrán flexibilizarse respecto a los establecidos con carácter general.

La declaración de Área de Rehabilitación contendrá la designación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Órgano de Gestión, atribuyéndole la gestión y la tramitación de los programas que desarrolle la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda y suelo en dicha Área. Igualmente, contendrá la estructura, la composición y las funciones de la Oficina Técnica, a los que se refiere el artículo 85 de este Decreto.

2. Las ayudas económicas establecidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para las actuaciones objeto de protección en el Área podrán ampliarse con cargo a la Comunidad Autónoma, la Administración Local u otros agentes o instituciones intervinientes. El incremento de las ayudas de la Comunidad Autónoma irá en proporción a las aportaciones de las partes intervinientes, no excediendo, en ningún caso, el 50% de lo establecido para cada Programa.

En las actuaciones de nueva definición no acogidas a los Programas del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, para la consecución de los objetivos del Área, las ayudas se establecerán de común acuerdo entre las Administraciones y, en su caso, otros agentes e instituciones intervinientes.

3. La declaración de Área de Rehabilitación Concertada comportará la posibilidad de eximir a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha Área del cumplimiento de las limitaciones establecidas en los Programas de Rehabilitación Estatal y Rehabilitación Autonómica, relativas a la antigüedad del edificio, a la superficie en metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegible, y a la cuantía de los ingresos anuales corregidos de las unidades familiares solicitantes de calificación de las actuaciones, circunstancias que no serán tenidas en cuenta para la correspondiente calificación de actuación protegible y, en su caso, acceso a la financiación cualificada. No obstante lo anterior, deberá ser garantizado, a criterio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el cumplimiento de los objetivos sociales de la intervención.

Artículo 83. Desarrollo de las actuaciones.

1. Declarada el Área de Rehabilitación Concertada, se procederá al desarrollo de las actuaciones recogidas en el Programa de Actuación en los términos establecidos en los acuerdos formalizados entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y la correspondiente Administración municipal.

2. Los acuerdos suscritos entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y la correspondiente Administración muni-

cipal podrán complementarse mediante otros acuerdos con otras Administraciones Públicas, así como con otras instituciones y agentes privados participantes en el Área.

Artículo 85. Oficina Técnica.

1. En cada Área de Rehabilitación Concertada, el Órgano de Gestión establecerá una Oficina Técnica.

2. Las funciones y composición de la mencionada Oficina Técnica garantizarán, en cualquier caso, los requerimientos mínimos indispensables de naturaleza técnica, jurídica, económica y de trabajo social.

Artículo 102. Compatibilidad con las actuaciones de suelo del Sector Protegido.

Las actuaciones de suelo del Sector Público serán compatibles con las actuaciones de urbanización previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

A tal efecto, la urbanización y gestión de los terrenos podrá llevarse a cabo directamente por la Administración titular o por las Entidades instrumentales de ésta o de otras Administraciones, mediante Convenio, en el que se garantice el destino, las condiciones y los requisitos a que quedan sometidos los suelos objeto de actuación, de conformidad con lo previsto en este Capítulo y en las disposiciones de desarrollo del mismo, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones y requisitos previstos para las actuaciones de suelo del Sector Protegido.

Artículo 110. Precio máximo de venta.

Las variaciones sobre el precio básico a nivel nacional por cada metro cuadrado de superficie útil, a efecto de la fijación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas, en relación con los Ámbitos de aplicación del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo establecidos en el presente Decreto, son las siguientes:

a) Para el Ámbito Territorial Primero, el precio máximo será el básico a nivel nacional multiplicado por el coeficiente 1,30657.

b) Para el Ámbito Territorial Segundo, el precio máximo será el básico a nivel nacional multiplicado por el coeficiente 1,20237.

Artículo 111. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años, contados desde la formalización de dicho préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización del correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, previa cancelación del préstamo, y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas de la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Quedan exceptuadas de las limitaciones y de la obligación de reintegro de las ayudas, previstas en el párrafo precedente de este apartado, las familias numerosas en el supuesto a que se refiere el apartado 2 del artículo 9 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el presente apartado, supondrá la pérdida de la con-

dición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

2. Estas limitaciones deberán constar en el documento privado y en el documento público de compraventa o adjudicación de la vivienda, o en la escritura pública de declaración de obra nueva en los casos de promociones individuales para uso propio, así como en las escrituras públicas de formalización del préstamo hipotecario, todo ello a efecto de inscripción registral.

3. El promotor de actuaciones de viviendas protegidas deberá pactar expresamente, con una vigencia de diez años, los derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas para cuya promoción o adquisición se pudieran obtener algún tipo de ayuda de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, o de otras Entidades o Empresas Municipales de Vivienda que aquélla designase. Estos derechos se ejercerán de conformidad con lo establecido en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil, y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 49 de este Decreto, a cuyos efectos se harán constar el ejercicio de los mismos en los contratos y escrituras de dichas viviendas.

Artículo 112. Cuantías mínima de los ingresos familiares y máxima de los préstamos cualificados.

1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio podrán acceder a la financiación cualificada si los ingresos anuales de la unidad familiar en términos de base imponible, calculada en la forma establecida en el artículo 16 del presente Decreto, cantidad a la que se le sumará la reducción a que se refiere el artículo 18 de la Ley 4/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no son inferiores a la cuantía que resulte de dividir por 13 el importe del préstamo cualificado a obtener para la financiación de la vivienda.

A tales efectos, se tendrán en cuenta los ingresos acreditados en la solicitud de las ayudas económicas, salvo que correspondieran a un período que, por su excepcionalidad, no reflejara el nivel de ingresos habitual del solicitante, en cuyo caso se tendrían en cuenta los ingresos correspondientes a los ejercicios siguientes, previas las comprobaciones administrativas que se estimaran oportunas.

Los ingresos familiares determinados a resultas de la mencionada excepcionalidad, una vez corregidos, condicionarán la concesión de las ayudas económicas.

2. En los casos en que la obtención del préstamo cualificado sea mediante subrogación y los ingresos familiares no alcancen la cuantía del cálculo a que se refiere el apartado 1 de este artículo, se denegará el visado preceptivo del contrato de compraventa o adjudicación, de lo cual se dará conocimiento a la entidad promotora y a la entidad de crédito concedente del préstamo.

Cuando se trate de préstamo directo al adquirente o de adquisición protegida de otras viviendas ya construidas, regulada en el Capítulo IV del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, el importe máximo del préstamo cualificado a obtener según lo establecido en el apartado 2 del presente artículo, deberá constar en el visado preceptivo del contrato de adquisición. En el caso de promotores para uso propio, dicho importe deberá figurar en la cédula de Calificación Provisional. Todo ello, sin perjuicio de las cuantías máximas de préstamo regulada en los artículos 17 y 25 del mencionado Real Decreto.

Artículo 113. Solicitud y resolución de ayudas y subvenciones.

Las solicitudes de las ayudas económicas y financieras reguladas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y de las establecidas en el presente Capítulo, se dirigirán a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras

Públicas y Transportes, y serán resueltas por el/la titular de la misma.

Artículo 115. Ayudas complementarias a la adquisición y adjudicación de viviendas de régimen especial.

1. La Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá conceder, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, subvenciones de los préstamos cualificados a adquirentes en primera transmisión, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública en Régimen Especial.

La subsidiación de los préstamos a que se refiere el párrafo anterior consistirá en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses del préstamo cualificado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de este Decreto.

La subsidiación a que se refieren los párrafos anteriores se concederá por un período de cinco años, y se podrá prorrogar por un período de igual duración siempre que el beneficiario de las mismas solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año del período, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a la subsidiación.

2. La Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá conceder, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, una subvención de seiscientos dos (602) euros con destino a minorar los gastos que resulten de la formalización de la escritura pública de adquisición, adjudicación o declaración de obra nueva y de inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando el solicitante de la ayudas establecidas en este artículo y, en su caso, el resto de los miembros de la unidad familiar, tengan edades que no superen los 35 años o bien tengan los 65 años cumplidos.

Artículo 116. Subsidiaciones de los préstamos cualificados.

1. Podrán optar a una subsidiación del 10% de la cuota de amortización del préstamo cualificado los adquirentes en primera transmisión, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública en Régimen Especial en quienes concurren, además de los requisitos exigidos con carácter general para la obtención de financiación cualificada, establecidos en el 3 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, los siguientes requisitos:

a) Que los ingresos anuales corregidos de la unidad familiar a la que pertenezca el solicitante no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) Que las características de la adquisición, adjudicación o promoción individual para uso propio permitan acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, definido en el artículo 9 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

c) Que los solicitantes hayan obtenido préstamo cualificado para la financiación de la vivienda.

d) Que la superficie útil de la vivienda no exceda de 70 metros cuadrados. Excepcionalmente, la superficie útil de la vivienda podrá alcanzar los 90 metros cuadrados cuando se trate de familia numerosa.

2. Podrán optar a una subsidiación del 20% de la cuota de amortización del préstamo cualificado los adquirentes en primera transmisión, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública en Régimen Especial en quienes concurren, además de los requisitos exigidos en el apartado anterior, alguno de los siguientes:

a) Que los ingresos anuales corregidos de la unidad familiar a la que pertenezca el solicitante no excedan de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.

b) Que el solicitante y, en su caso, el resto de los miembros de la unidad familiar, tengan edades que no superen los 35 años o bien tengan los 65 años cumplidos.

c) Que se trate de familia numerosa.

d) Que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Artículo 117. Subvenciones a promociones de Régimen Especial.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, podrá conceder al promotor de actuaciones de Régimen Especial que se desarrollen en municipios no declarados singulares, una subvención de una cuantía equivalente al 5% del precio de venta de las viviendas cuya superficie útil no supere los 70 metros cuadrados. No obstante, aquellas viviendas que se destinen a familias numerosas podrán tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

Artículo 120. Concepto.

1. La Rehabilitación Autonómica es el Programa que tiene por objeto la protección y financiación de las actuaciones de conservación y mejora en viviendas y sus elementos comunes, ubicadas en inmuebles cuyo destino principal sea residencia habitual y permanente y se encuentren en localización urbana o rural, en Municipios declarados de Rehabilitación.

2. No obstante, en el ámbito de las Areas de Rehabilitación Concertada, podrán desarrollarse actuaciones de Rehabilitación Autonómica sobre edificios de viviendas desocupadas siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Las viviendas resultantes se incorporarán al mercado en régimen de arrendamiento, durante un período mínimo de diez años. A tal efecto, el propietario suscribirá un convenio con el Organismo de Gestión del Area en el que se establecerán los mecanismos de control y seguimiento de los contratos, el importe de la renta y el cumplimiento de los requisitos a cumplir por los arrendatarios.

b) La renta anual máxima de las viviendas será el 4% del precio máximo legal de venta de las viviendas protegidas en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

c) Las viviendas se destinarán a arrendatarios con ingresos familiares anuales corregidos que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Las determinaciones técnicas, presupuesto protegido y demás requisitos de aplicación serán las establecidas en la correspondiente convocatoria pública que efectúe el Organismo de Gestión para el programa de Rehabilitación Autonómica en el ámbito del Area de Rehabilitación Concertada.

Artículo 122. Requisitos de los promotores.

1. Podrán ser promotores de obras de conservación y mejora en su domicilio habitual aquellos propietarios y arrendatarios o inquilinos autorizados por el propietario, que obtengan anualmente unos ingresos familiares corregidos no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

2. Cuando se trate de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, al menos, el 75% de las unidades familiares residentes en dicha comunidad deben cumplir el requisito de ingresos señalado en el apartado anterior.

Artículo 125. Características de las obras.

1. Se consideran obras de conservación y mejora, a los efectos del Programa de Rehabilitación Autonómica, aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

a) El presupuesto de ejecución material por vivienda será como máximo de 10.000 euros.

b) Deberán dirigirse a las siguientes finalidades y en el orden preferencial que se determina a continuación:

1.º Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.

2.º Estanqueidad frente a la lluvia.

3.º Iluminación y ventilación de espacios.

4.º Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.

5.º Supresión de humedades de capilaridad y condensación.

6.º Redistribución interior y supresión de barreras arquitectónicas.

7.º Ampliación de superficie, siempre que la resultante no supere los 120 metros cuadrados útiles, excepto cuando tal ampliación implique la eliminación de barreras arquitectónicas.

8.º Mejora de las condiciones de ahorro energético.

2. Cuando sea imprescindible para corregir las condiciones de seguridad estructural o constructiva de la vivienda, la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes podrá autorizar, con carácter excepcional, que se califiquen actuaciones de Rehabilitación Autonómica con un presupuesto máximo por vivienda de 14.000 euros, pudiéndose incluir en dicho presupuesto, con carácter complementario, aquellas actuaciones previstas en el apartado anterior que mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Se considerarán obras de Rehabilitación estructural, a efectos de aplicación de lo establecido en el presente artículo, aquellas necesarias para proporcionar las suficientes condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada la estabilidad, la resistencia, la firmeza y la solidez de la vivienda.

Artículo 126. Calificación de Rehabilitación Autonómica.

1. Las actuaciones que se promuevan deberán obtener la Calificación de Rehabilitación Autonómica.

2. La solicitud de Calificación de Rehabilitación Autonómica se dirigirá por los solicitantes a los Ayuntamientos respectivos, realizándose en impresos oficiales y acompañados de la documentación que se establezca en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto, pudiéndose presentar conforme dispone 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.

3. La Contratación de la redacción de proyectos y la dirección de obras en el Programa de Rehabilitación se realizará por el correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En la adjudicación de la redacción de los proyectos y dirección de obra del Programa de Rehabilitación Autonómica se fomentará la incorporación de jóvenes técnicos, a efectos de su especialización y experiencia profesional en el marco del desarrollo de este Programa.

4. Las Calificaciones de Rehabilitación Autonómica, que contendrán las ayudas económicas reconocidas, serán emitidas por las correspondientes Delegaciones Provinciales, una vez aprobados los proyectos de ejecución y fiscalizado el gasto de las subvenciones, y tendrán los mismos efectos que las Calificaciones Definitivas de la Rehabilitación acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Artículo 127. Ayudas a los promotores.

1. Los promotores que obtengan para su actuación de conservación y mejora la Calificación de Rehabilitación Autonómica, además de la redacción del proyecto y la dirección de las obras a cargo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, tendrán derecho a una subvención del 50% del

presupuesto de ejecución material, hasta un máximo de 5.000 euros.

En aquellos casos en que se realizaran obras de las definidas en el apartado 2 del artículo 125, esta subvención será como máximo de 7.000 euros.

La aportación restante será efectuada por los promotores de estas obras de Rehabilitación, mediante sus recursos económicos o su trabajo personal.

En el caso de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, para la fijación de la subvención que corresponda a cada comunero se considerará el coeficiente de participación en la comunidad de cada uno de ellos, de conformidad con lo establecido en el título constitutivo de la misma, así como en la fórmula de reparto acordada por la junta general, especialmente en lo referente a la ejecución de nuevas obras o instalaciones que mejoren las condiciones de habitabilidad del edificio.

2. En aquellos casos en los que por concurrir desfavorables condiciones socioeconómicas de las unidades familiares solicitantes, éstas no puedan afrontar la aportación que les corresponde, los Ayuntamientos podrán asumir dicha aportación. Estas situaciones, que no podrán superar el 10% del número total de este tipo de actuaciones asignado al municipio, serán consideradas en la emisión de la Calificación de Rehabilitación Autonómica.

3. Los Ayuntamientos serán considerados Entidades Colaboradoras en la entrega y distribución de las ayudas a los beneficiarios, a los efectos previstos en el artículo 106 de la Ley 5/1983, de 19 de julio, General de la Hacienda Pública de Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. El importe de las subvenciones correspondientes a cada municipio será transferido al Ayuntamiento por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la siguiente forma:

- El 50% de dicho importe en el momento de la concesión de las subvenciones, siendo su destino abonar las certificaciones de obras ya ejecutadas, bien sea del 50% de ejecución o de final de obra.

- Un 25% del importe de la subvención a la presentación de la certificación de las obras ejecutadas que agoten el primer pago.

- El 25% restante, en sucesivos libramientos, a la presentación de las certificaciones de ejecución de obra y del certificado municipal de haber abonado el importe anterior.

5. Los Ayuntamientos, a su vez, abonarán las subvenciones a los beneficiarios en dos plazos:

- El primero, por cuantía del 50%, cuando se certifique la ejecución del 50% de las obras.

- El segundo, contra la presentación de la certificación de final de obra.

6. Si las cantidades abonadas a los Ayuntamientos en concepto de anticipo no fueran justificadas por los mismos dentro del plazo de ejecución del Programa establecido en el artículo 128 de este Decreto, deberá procederse a su reintegro.

7. Las cantidades abonadas, y cuya inversión en la obra haya sido certificada, no serán objeto de reintegro por parte de los promotores.

Artículo 131. Exención de la normativa técnica de Viviendas de Protección Oficial.

1. Las actuaciones de Rehabilitación que se desarrollen en la Comunidad Autónoma de Andalucía al amparo de lo regulado en el Capítulo V del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, no estarán obligadas al cumplimiento de la normativa técnica, de diseño y calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

2. No obstante, las actuaciones que se desarrollen deberán asegurar, a juicio de la Administración Autonómica, la obtención de los adecuados niveles de seguridad estructural, constructiva y de habitabilidad de la vivienda, así como la adecuación funcional para el caso de rehabilitación de edificios.

Artículo 132. Ayudas.

1. Las actuaciones que acometan promotores públicos o privados en el ámbito de Areas de Rehabilitación Concertada podrán obtener ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma, hasta una cuantía máxima de subvención equiparable a la concedida en ese Area a las actuaciones de Rehabilitación Autonómica. La cuantía total de estas ayudas se fijará en la Orden de declaración del Area.

2. A efectos de las ayudas previstas en el artículo 36 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para la rehabilitación de viviendas unifamiliares, cuando concurren actuaciones de adecuación estructural y de mejoras de las condiciones de habitabilidad, la actuación predominante se determinará en base a lo establecido en el artículo 125.1.b) del presente Decreto.

Artículo 134. Modalidad.

Tendrán la consideración de actuaciones en materia de suelo del Sector Protegido, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las de urbanización de suelo para su inmediata edificación.

A estas actuaciones les será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo VI del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, así como lo establecido en el presente Capítulo.

Artículo 136. Destino.

1. El destino preferente de las actuaciones protegidas en materia de suelo, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, será la promoción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de los Sectores Público y Protegido definidos en el presente Decreto, a cuyo efecto deberá destinarse a dicho uso, al menos, el 50% de la edificabilidad resultante del sector de urbanización.

2. Se entenderán áreas de urbanización prioritarias en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza aquéllas definidas mediante convenio o acuerdo formal entre la Comunidad Autónoma y un Ayuntamiento, en las que se cumpla con lo establecido en el artículo 38.3 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y destinen, al menos, el 25% de la edificabilidad resultante a la promoción de viviendas protegidas en Alquiler o de Régimen Especial.

3. Los suelos promovidos por los Ayuntamientos tendrán la consideración de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y quedarán afectos al régimen jurídico específico que para esta clase de bienes establece la legislación urbanística, a cuyo efecto la edificabilidad residencial prevista para estas actuaciones deberá destinarse en su totalidad a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de conformidad con lo que, a tal efecto, dispongan las normas de desarrollo del presente Decreto.

Artículo 137. Requisitos.

1. Las actuaciones protegidas en materia de suelo, además de cumplir los requisitos previstos en el artículo 39 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, deberán ser viables técnica y financieramente y adecuarse a la demanda local de vivienda y suelo de los municipios o áreas en que se inserten, debiendo quedar justificadas estas circunstancias en las correspondientes memorias de viabilidad técnico-financiera.

2. Sólo podrán calificarse las actuaciones de suelo que cumplan los siguientes requisitos de viabilidad:

a) Viabilidad técnico-urbanística.

Las actuaciones protegidas en materia de suelo deberán estar previstas en el planeamiento general vigente, responder a las prioridades y previsiones de dicho planeamiento y ejecutarse por alguno de los sistemas de actuación establecidos en la normativa urbanística vigente.

Las actuaciones deberán contar, al momento de la solicitud de calificación, con planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización aprobados definitivamente.

En los supuestos de ejecución por el sistema de compensación, el promotor o promotores de la actuación deberán acreditar que se encuentra garantizada la puesta en marcha del sistema de actuación, mediante la adhesión a la Junta de Compensación de propietarios de terrenos que representen, al menos, el 60% de las cuotas de participación.

Las obras de urbanización deberán cumplir las condiciones establecidas en las Normas y Ordenanzas municipales correspondientes o, en su defecto, en las normas técnicas de diseño y calidad de aplicación para las Viviendas de Protección Pública.

b) Viabilidad económica financiera.

Las actuaciones deberán ser viables económica y financieramente en relación a la programación de las mismas y en función de los usos a que se destine el suelo.

c) Adecuación a la demanda local.

El tamaño de las actuaciones, en número de viviendas, deberá ser adecuado a la demanda de vivienda y suelo del municipio en el que se inserten, de modo que permita el cumplimiento de los plazos y requisitos para la calificación de las mismas. Para valorar esta circunstancia y cuantificar dicha demanda se tendrán en cuenta, entre otros factores, la dinámica de la población, la evolución de la demanda de vivienda y suelo y la oferta de suelo existente.

Artículo 138. Características y condiciones de la financiación cualificada.

1. Las características y condiciones de la financiación cualificada y de las ayudas públicas serán las previstas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en este Capítulo.

2. Para la determinación del presupuesto protegible se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

a) No formarán parte del presupuesto protegible el Impuesto sobre el Valor Añadido, los gastos generales del promotor de la actuación de suelo y los costes financieros correspondientes al préstamo cualificado.

b) En las actuaciones iniciadas con anterioridad a la solicitud de calificación, el presupuesto protegible no podrá exceder, en ningún caso, del importe de las inversiones pendientes de realizar al momento de dicha solicitud, sin perjuicio de la vinculación del suelo en las condiciones establecidas en el artículo 38 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en el presente Decreto.

3. La concesión de la subvención quedará supeditada a las disponibilidades presupuestarias, y el pago de la misma se realizará en función del desarrollo de la inversión.

Artículo 139. Ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1. Los promotores de actuaciones calificadas que hayan obtenido financiación cualificada, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, percibirán una subvención con cargo al presupuesto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes equivalente al 5% del presupuesto protegible por cada diez puntos porcentuales de edificabilidad que destinen a viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública del Sector Protegido y Público previsto en este Decreto, por encima del mínimo establecido en el artículo 38.2 del mencionado Real Decreto. La suma de las subvenciones previstas en este apartado no podrá exceder del 15% del presupuesto protegible.

2. Cuando se trate de actuaciones incluidas dentro de un área de urbanización prioritaria de suelo acordada por la Comunidad Autónoma y un Ayuntamiento, los promotores que hayan obtenido financiación cualificada, de conformidad con el citado Real Decreto, percibirán una subvención equivalente al 10% del presupuesto protegible cuando destinen 10 puntos porcentuales más de la vinculación mínima establecida en el artículo 136.2 de este Decreto a la promoción de viviendas protegidas en alquiler.

3. Las características y condiciones de estas subvenciones serán las previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 138 del presente Decreto.

Artículo 140. Incremento de objetivos del Plan.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, en función de la evolución del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, podrá financiar, con cargo a su presupuesto, y en las mismas condiciones previstas en el Capítulo VI del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en el presente Capítulo, un número de actuaciones superior al establecido en el Convenio suscrito con el Ministerio de Fomento.

Artículo 141. Tramitación de la calificación.

1. Los promotores que pretendan la declaración de una actuación como protegida deberán dirigir su solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes correspondiente, en la que indicarán los datos que identifique al solicitante y a la actuación, así como la cuantía del préstamo cualificado o de la subvención que pretenda obtener.

2. Junto con la citada solicitud, se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Memoria de viabilidad técnico-financiera y documentación complementaria en la que se justificará la viabilidad de la actuación y su adecuación a la demanda local, indicando y acreditando, entre otros extremos, los costes de adquisición y urbanización, el precio de venta del suelo y su repercusión en función de los distintos usos y, cuando proceda, el de las viviendas y demás edificaciones, así como el desarrollo financiero de la operación.

b) Documentos acreditativos de la disponibilidad del suelo conforme a los requisitos establecidos en el artículo 39 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

c) Compromisos formales y expresos relativos al cumplimiento de las condiciones y requisitos previstos en el citado Real Decreto y en el presente Capítulo.

3. El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes resolverá, de acuerdo con los requisitos y condiciones establecidos en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en el presente Capítulo, sobre la declaración de la actuación como protegida y expedirá, si procede, la correspondiente Cédula de Calificación.

4. Finalizada la urbanización y recepcionadas las obras por el Ayuntamiento, el promotor deberá solicitar la calificación definitiva de la actuación, a cuyo efecto dirigirá la solicitud a la correspondiente Delegación Provincial, acompañada de la documentación y dentro de los plazos que se establezcan en las disposiciones de desarrollo del presente Decreto.

5. La no obtención de la Cédula de Calificación Definitiva producirá los efectos por incumplimiento previstos en el artículo 4 del ya mencionado Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

Artículo 143. Obtención de las ayudas públicas.

1. Los promotores que hayan obtenido la Cédula de Calificación, podrán solicitar de las Entidades de Crédito públicas y privadas, que hayan suscrito convenio con el Ministerio de Fomento, los préstamos a que hace referencia el artículo 40 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.

2. En los supuestos en el que el promotor pretenda financiar la actuación mediante la subvención prevista en el artículo 41 del citado Real Decreto, una vez obtenida la Cédula de Calificación, la concesión de la subvención se tramitará y resolverá por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Una vez obtenidas las ayudas previstas en los apartados anteriores, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolverá sobre la concesión de las ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.»

Artículo 2. Subvención a promociones acogidas a la disposición transitoria primera.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes, dentro de sus disponibilidades presupuestarias, podrá conceder una subvención al promotor de una cuantía equivalente al 5% del precio de venta de las viviendas, siempre que la promoción cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que la promoción se haya acogido a lo establecido en la disposición transitoria primera del presente Decreto.
- b) Que la promoción se encuentre ubicada en el Ambito Territorial Segundo.

Disposición adicional primera. Compatibilidad entre los Programas de Rehabilitación Autonómica y de Rehabilitación acogida a normativa estatal.

Las actuaciones de rehabilitación que se desarrollen sobre edificios plurifamiliares de vivienda, se podrán acoger de forma complementaria al Programa de Rehabilitación Autonómica definido en el presente Decreto y al Programa de Actuaciones Protegidas en materia de Rehabilitación definido en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, de acuerdo con los siguientes criterios:

- La intervención en los elementos comunes del edificio se realizará de conformidad con lo establecido en el Programa de Actuaciones Protegidas en materia de Rehabilitación definido en el mencionado Real Decreto.
- La intervención en los elementos privativos de las viviendas se acogerá al Programa de Rehabilitación Autonómica.

Disposición adicional segunda. Normas Técnicas de diseño y calidad.

De conformidad con la disposición adicional cuarta del Decreto 166/1999, de 27 de julio, en la normativa técnica de diseño y calidad para las viviendas protegidas, que será aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se incorporará la obligatoriedad de la preinstalación de agua caliente mediante sistemas de energía solar.

Disposición transitoria primera. Actuaciones acogidas al Programa de Promoción Pública Cofinanciada.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Decreto, aquellas promociones del Programa de Promoción Pública Cofinanciada que habiéndose acogido al Decreto 166/1999, de 27 de julio, estuvieran incluidas en Convenios Programas, Programación Específica o hayan suscrito Convenios de ejecución, podrán solicitar cambiar de Programa y acogerse al Régimen Especial en venta regulado en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. En este caso, la Consejería de Obras Públicas y Transportes asumirá los costes derivados de la redacción de los proyectos técnicos y de los trabajos técnicos de apoyo a la redacción, tales como estudios geotécnicos, topográficos y similares, así como los de dirección de las obras.

La contratación de estos trabajos podrá hacerse directamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía o por el titular de la promoción. En estos casos, se garantizará la participación de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda o de las

Delegaciones Provinciales de la Consejería en el proceso de adjudicación de los encargos. De no procederse así, la Consejería no asumirá los costes derivados de los encargos y contratos que se formalicen.

Disposición transitoria segunda. Actuaciones acogidas a los Programas de Transformación de la Infravivienda y de Rehabilitación Autonómica.

Las actuaciones de los Programas de Transformación de la Infravivienda y de Rehabilitación Autonómica que, a la entrada en vigor del presente Decreto, no hayan iniciado la fase de ejecución de obras, podrán solicitar al correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes acogerse a lo establecido en este Decreto. Dicha solicitud, acompañada de informe favorable de la Delegación Provincial correspondiente, será resuelta por el Director General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Disposición transitoria tercera. Actuaciones de viviendas protegidas.

Las actuaciones de viviendas protegidas de Régimen Especial que se acojan a lo establecido en las disposiciones transitorias segunda y tercera del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, se regularán por lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición derogatoria única. 1. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto y, expresamente, el Decreto 56/2001, de 26 de febrero, por el que se adapta la normativa autonómica en materia de vivienda a lo establecido en el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, y en el Real Decreto 1190/2000, de 23 de junio.

Así mismo, quedan sin contenido los artículos 118 y 119 del Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, manteniéndose sin alterar el orden de los sucesivos artículos.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, mantiene su vigencia el Decreto 78/1999, de 30 de marzo, por el que se establecen normas especiales de intervención de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el Recinto Histórico de Cádiz, en materia de vivienda y suelo.

Disposición final primera. Declaración de Municipios Singulares.

Se faculta al/la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para solicitar al Ministerio de Fomento la declaración de nuevos Municipios Singulares, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, así como para dictar las normas y realizar las actuaciones necesarias para la aplicación de las disposiciones que sobre la referida declaración establece el citado Real Decreto.

Disposición final segunda. Habilitación para el desarrollo normativo.

Se faculta al/la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones se precisen para el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 17 de abril de 2002

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

DECRETO 128/2002, de 17 de abril, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las áreas de rehabilitación concertada.

El vigente Plan de Vivienda y Suelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el cuatrienio 1999-2002 define en el Sector Público el Programa de Areas de Rehabilitación Concertada. Este Programa es concebido como un instrumento global de actuación en ámbitos urbanos concretos, en colaboración con las Corporaciones Locales, mediante la intervención en el patrimonio residencial y urbano con los objetivos de mejorar las condiciones de alojamiento de la población residente, propiciando su integración social y fomentando la recuperación de la ciudad en términos residenciales, patrimoniales, urbanísticos y sociales.

Con la intención de asegurar la integración de las acciones diversas mediante una gestión adecuada a la complejidad y finalidades del mencionado Programa, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía en el Decreto 127/2002, de 17 de abril, por el que se modifica la normativa del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002 y se establecen medidas específicas en relación con los programas regulados en el mismo, ha designado a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como Organismo de Gestión de las citadas Areas de Rehabilitación Concertada, en colaboración con las Corporaciones Locales. Esta designación se ha efectuado considerando que dicha Empresa, adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, es un instrumento básico en la ejecución de la política de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por su condición de promotor público y tras la ampliación de su objeto social operada por la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

El presente Decreto, en consonancia con dicha intención, regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en las citadas Areas de Rehabilitación, estableciendo los contenidos mínimos de gestión para garantizar el desarrollo de las acciones definidas en el Programa de Actuación de cada una de dichas Areas, y la financiación a la que se podrán acoger las actuaciones a ejecutar por la citada Empresa Pública, posibilitando para el desarrollo de las mismas, la creación en el seno de su Consejo de Administración de Comisiones de carácter interno, con la composición y las funciones que el mismo establezca, todo ello en el ejercicio de las facultades que tiene atribuidas la Empresa Pública en materia de vivienda y suelo.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 17 de abril de 2002,

D I S P O N G O

Artículo 1. Objeto.

El presente Decreto tiene por objeto regular la gestión por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de los Programas que desarrolle la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda y suelo en las Areas de Rehabilitación Concertada, así como regular la financiación de los mismos.

Artículo 2. Gestión.

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía gestionará los Programas y las actuaciones que se desarrollen en las Areas de Rehabilitación Concertada de acuerdo con la normativa aplicable en materia de vivienda y suelo y en las condiciones que se determinen en la Orden de Declaración del Area, siendo contenido mínimo del oportuno instrumento de formalización el del Programa de Actuación que se regula en el artículo 3 de este Decreto, las fórmulas de financiación y los mecanismos de seguimiento y control.

Artículo 3. Programa de Actuación.

El Programa de Actuación tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- Definición precisa y justificada del ámbito del Area.
- Diagnóstico, criterios de actuación y prioridades.
- Líneas de actuación y localización preferente de actuaciones.
- Articulación con el planeamiento vigente.
- Programas concretos a aplicar.
- Programación temporal de actuaciones.
- Estudio económico y financiero de las inversiones previstas por las Administraciones.
- Compromisos a asumir por los agentes intervinientes en cada actuación.

Artículo 4. Financiación.

1. La financiación de los Programas de vivienda y suelo a desarrollar en el ámbito de las Areas de Rehabilitación Concertada a las que alude este Decreto se efectuará con:

- Los recursos económicos generados por el patrimonio inmobiliario cedido o que se ceda a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.
- Los recursos que, al efecto, aporte la mencionada Empresa Pública.
- Los fondos que aporten los beneficiarios de las actuaciones.
- Financiación procedente de operaciones de crédito con garantía hipotecaria.
- Las partidas que se destinen a tal efecto en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Las aportaciones de otras Administraciones.
- Otras aportaciones.

2. Los fondos que se apliquen por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en la ejecución de los Programas tendrán la consideración de inversiones de la Comunidad Autónoma.

Artículo 5. Mecanismos de seguimiento y control.

Para la comprobación del adecuado cumplimiento por parte de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de su cometido con relación a las Areas de Rehabilitación Concertada vendrá obligada a presentar, semestralmente, ante la Consejería de Obras Públicas y Transportes un Informe de Evaluación del cumplimiento de los objetivos y contenidos del Programa de Actuación, con expresión detallada de la inversión efectuada y valoración de su repercusión social, todo ello en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Decreto.

Disposición adicional única. Comisión Delegada.

Se faculta al Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía para crear en su seno Comisiones Delegadas del mismo para el ejercicio de las facultades que aquél les atribuya en materia de vivienda y suelo, en los términos y con la composición que se acuerden por el citado Consejo.

Disposición transitoria única. Areas de Rehabilitación Concertada ya declaradas.

Las Areas de Rehabilitación Concertada declaradas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se ajustarán, en su desarrollo y contenido, a las prescripciones de éste, en los términos que le puedan ser de aplicación.

Disposición derogatoria única. Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo establecido en el presente Decreto, con excepción de las contenidas en el Decreto 78/1999, de 30 de marzo,