

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ORDEN de 20 de enero de 2006, relativa al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal en las segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas como protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

En relación con las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, tuvieran tal calificación, y en aras de la seguridad jurídica, la presente Orden tiene por objeto establecer una serie de reglas clarificadoras en cuanto al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal previstos en el artículo 12 de la citada Ley, en relación con las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas.

Para la fijación de estas reglas se parte de la normativa al amparo de la cual se calificó la vivienda como protegida. Así, la presente Orden no resulta de aplicación a las viviendas calificadas con anterioridad al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda de Protección Oficial. Para las viviendas calificadas con posterioridad, las transmisiones deberán ajustarse a los requisitos de precio máximo y condiciones de quienes las adquieran fijados en su correspondiente programa de protección con las equivalencias que se prevén en esta Orden.

En relación con dichas transmisiones, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal dependerá del plan de vivienda y suelo al amparo del cual se calificó la vivienda:

- en las transmisiones de viviendas anteriores al I Plan Andaluz de Vivienda, será exigible el régimen de comunicaciones previsto en los artículos 12 y 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre,
- en las transmisiones de viviendas procedentes del I Plan Andaluz de Vivienda y II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, se llevará a cabo el ejercicio del derecho de retracto legal cuando tal transmisión se hubiese efectuado incumpliendo los requisitos de precio máximo y condiciones del adquirente,
- en las transmisiones de viviendas tanto del III Plan como del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal se ajustará a lo dispuesto en el artículo 12 de la citada Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

En virtud de lo expuesto, y en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 44.4 de la Ley 6/1983, de 21 de julio, del Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en ejecución del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo, conforme a su disposición final segunda,

DISPONGO

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. La presente Orden tiene por objeto establecer las reglas de aplicación para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal previstos en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, en relación con las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute que tengan lugar a partir del día 12 de diciembre de 2005 sobre las viviendas protegidas.

2. El ámbito de aplicación de esta Orden lo constituyen las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, tengan tal calificación, siempre

y cuando ésta haya tenido lugar conforme al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda de Protección Oficial o a la normativa estatal y autonómica posterior al mismo.

Artículo 2. Requisitos que deben reunir las segundas o posteriores transmisiones.

1. Las transmisiones de viviendas a las que se refiere el artículo 1 deberán reunir los requisitos de precio máximo y condiciones de quienes las adquieran establecidos en la normativa reguladora de los diferentes programas de vivienda protegida, con las equivalencias que se establecen en la presente Orden.

2. Con independencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal previsto en el artículo 3, para que resulten acreditados los requisitos de la transmisión, en todo caso, tanto quien transmita como quien adquiera deberán realizar las comunicaciones que a tal efecto se prevén en el artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, en relación con las viviendas protegidas incluidas en el ámbito de aplicación de esta Orden.

Las comunicaciones se presentarán en la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes correspondiente a la provincia en la que se ubique la vivienda objeto de transmisión.

Artículo 3. Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 12.1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, llevará a cabo el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal de acuerdo con lo siguiente:

a) En la transmisión de viviendas protegidas que hayan sido calificadas al amparo de la normativa del I Plan Andaluz de Vivienda 1992-1995, aprobado por Decreto 119/1992, de 7 de julio, y del II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1996-1999, aprobado por Decreto 51/1996, de 6 de febrero, el derecho de retracto legal se ejercerá cuando se incumplan los requisitos de la transmisión a los que se refiere el artículo 2.

b) En la transmisión de viviendas protegidas que hayan sido calificadas al amparo de la normativa del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002, aprobado por Decreto 166/1999, de 27 de julio, y del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, aprobado por Decreto 149/2003, de 10 de junio, los derechos de tanteo y retracto legal se ejercerán en los términos del artículo 12 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Artículo 4. Excepciones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal.

Se exceptúan del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal las transmisiones que, cumpliendo los requisitos a los que se refiere el artículo 2, se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la transmisión tenga lugar entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.

b) Cuando se trate de la transmisión de una cuota indivisa de la vivienda a favor de otra persona titular de ésta.

Artículo 5. Condiciones de la persona adquirente y precio máximo para las segundas o posteriores transmisiones.

1. La persona adquirente de la vivienda no podrá ser titular o estar en posesión de ninguna otra vivienda protegida o libre, debiendo destinarla a residencia habitual y permanente, todo ello en los términos del artículo 4 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

2. A los efectos de los ingresos familiares de la persona adquirente, las viviendas calificadas con anterioridad al vigente

Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, se considerarán equivalentes, conforme a la tabla que se incorpora como Anexo 1, a las viviendas de las siguientes actuaciones del vigente Plan:

a) Programa de viviendas usadas para su tenencia en régimen de propiedad, con una limitación de ingresos familiares corregidos de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

b) Programa de viviendas protegidas de régimen especial en venta, con una limitación de ingresos familiares corregidos de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

3. En aplicación de los artículos 6 y 94 del Decreto 149/2003, de 10 de junio, y al objeto del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal, los precios máximos de venta para las segundas o posteriores transmisiones serán los que se recogen en la tabla que se incorpora en el Anexo 2, y ello en base a las siguientes reglas:

a) Para determinar el precio máximo en relación con la ubicación de la vivienda, se ha de estar a los ámbitos territoriales establecidos en el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo: Ambito Territorial de precio máximo superior, Ambito Territorial Primero y Ambito Territorial Segundo.

b) En relación con los precios máximos resultantes para los diferentes años comprendidos en el ámbito temporal de los distintos planes de vivienda y suelo del estatales o autonómicos, se ha considerado como precio máximo aplicable para cada uno de dichos planes, el de mayor importe obtenido para los diferentes años que integran la vigencia temporal del correspondiente plan.

Disposición final primera. Habilitaciones.

Se faculta al titular de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda para que, anualmente, publique la actualización de la Tabla de Precios Máximos incluida en el Anexo 2, conforme a la variación porcentual del índice nacional general del sistema de índice de precios al consumo, así como para que dicte cuantos actos precise el desarrollo y ejecución de esta Orden.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Orden producirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 20 de enero de 2006

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO 1

TABLA DE EQUIVALENCIAS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

VIVIENDA USADA PARA SU TENENCIA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD

NORMATIVA INICIAL		PROGRAMA INICIAL	PROGRAMA EQUIVALENTE EN EL P.A.V.S. 2003-2007 A LOS EFECTOS DE INGRESOS FAMILIARES
AUTONÓMICA	ESTATAL		
	R.D LEY 31/1978, de 31 de octubre R.D.3148/1978, de 10 de noviembre	Vivienda de Protección Oficial	5,5 IPREM VIVIENDA USADA PARA SU TENENCIA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD
	R.D.2455/1980, de 7 de noviembre		
	R.D.3280/1983, de 14 de diciembre		
	R.D.1494/1987, de 4 de diciembre	Vivienda de Protección Oficial de Régimen General	
	R.D.224/1989, de 3 de marzo		
I PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA 1992-1995 D.119/1992, de 7 de julio	R.D.1932/1991, de 20 de diciembre	Vivienda de Protección Oficial de Régimen General	
II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1996-1999 D.51/1996, de 6 de febrero	R.D. 2190/1995, de 28 de diciembre		
III PLAN DE VIVIENDA Y SUELO 1999-2002 D.166/1999, de 27 de julio	R.D. 1186/1998, de 12 de junio	Vivienda Protegida tipo A, o Vivienda Protegida en Régimen General	
	R.D. 1/2002, de 11 de enero		

RÉGIMEN ESPECIAL EN VENTA

NORMATIVA INICIAL		PROGRAMA INICIAL	PROGRAMA EQUIVALENTE EN EL P.A.V.S. 2003-2007 A LOS EFECTOS DE INGRESOS FAMILIARES
AUTONÓMICA	ESTATAL		
	R.D. 1494/1987, de 4 de diciembre	Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial	2,5 IPREM VIVIENDA PROTEGIDA DE RÉGIMEN ESPECIAL EN VENTA
	R.D.224/1989, de 3 de marzo		
I PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA 1992-1995 D.119/1992, de 7 de julio	R.D.1932/1991, de 20 de diciembre	Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial	
II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1996-1999 D.51/1996, de 6 de febrero	R.D. 2190/1995, de 28 de diciembre		
III PLAN DE VIVIENDA Y SUELO 1999-2002 D.166/1999, de 27 de julio	R.D. 1186/1998, de 12 de junio R.D. 1/2002, de 11 de enero	Vivienda Protegida tipo C, o Vivienda Protegida de Régimen Especial	

ANEXO 2

TABLA DE PRECIOS MÁXIMOS

VIVIENDA USADA PARA SU TENENCIA EN REGIMEN DE PROPIEDAD

NORMATIVA INICIAL		PRECIO MÁXIMO DE VENTA		
AUTONÓMICA	ESTATAL	A.T.P.MAX.SUP.	ÁMBITO T. 1º	ÁMBITO T. 2º
	R.D LEY 31/1978, de 31 de octubre R.D.3148/1978, de 10 de noviembre	1.263 eur/m2 útil	1.098 eur/m2 útil	1.004 eur/m2 útil
	R.D.2455/1980, de 7 de noviembre	1.182 eur/m2 útil	1.028 eur/m2 útil	1.028 eur/m2 útil
	R.D.3280/1983, de 14 de diciembre	1.182 eur/m2 útil	1.028 eur/m2 útil	1.009 eur/m2 útil
	R.D. 1494/1987, de 4 de diciembre	1.016 eur/m2 útil	883 eur/m2 útil	840 eur/m2 útil
	R.D.224/1989, de 3 de marzo	1.010 eur/m2 útil	878 eur/m2 útil	794 eur/m2 útil
I PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA 1992-1995 D.119/1992, de 7 de julio	R.D.1932/1991, de 20 de diciembre	942 eur/m2 útil	819 eur/m2 útil	762 eur/m2 útil

NORMATIVA INICIAL		PRECIO MÁXIMO DE VENTA		
AUTONÓMICA	ESTATAL	A.T.P.MAX.SUP.	ÁMBITO T. 1º	ÁMBITO T. 2º
II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1996-1999 D.51/1996, de 6 de febrero	R.D. 2190/1995, de 28 de diciembre	967 eur/m2 útil	842 eur/m2 útil	740 eur/m2 útil
III PLAN DE VIVIENDA Y SUELO 1999-2002 D.166/1999, de 27 de julio	R.D. 1186/1998, de 12 de junio R.D. 1/2002, de 11 de enero	1.072 eur/m2 útil	932 eur/m2 útil	858 eur/m2 útil

RÉGIMEN ESPECIAL EN VENTA

NORMATIVA INICIAL		PRECIO MÁXIMO DE VENTA		
AUTONÓMICA	ESTATAL	A.T.P.MAX.SUP.	ÁMBITO T. 1º	ÁMBITO T. 2º
	R.D. 1494/1987, de 4 de diciembre	846 eur/m2 útil	736 eur/m2 útil	700 eur/m2 útil
	R.D.224/1989, de 3 de marzo	842 eur/m2 útil	732 eur/m2 útil	661 eur/m2 útil
I PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA 1992-1995 D.119/1992, de 7 de julio	R.D.1932/1991, de 20 de diciembre	785 eur/m2 útil	683 eur/m2 útil	635 eur/m2 útil
II PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO 1996-1999 D.51/1996, de 6 de febrero	R.D. 2190/1995, de 28 de diciembre	823 eur/m2 útil	716 eur/m2 útil	629 eur/m2 útil
III PLAN DE VIVIENDA Y SUELO 1999-2002 D.166/1999, de 27 de julio	R.D. 1186/1998, de 12 de junio R.D. 1/2002, de 11 de enero	923 eur/m2 útil	803 eur/m2 útil	803 eur/m2 útil

Estos precios se incrementarán en función de la antigüedad de la vivienda, respecto de su calificación definitiva, de conformidad con los siguientes coeficientes establecidos en el artículo 94 del texto integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo:

- a) Para viviendas de antigüedad no superior a 15 años: 1,00.
- b) Para viviendas de antigüedad comprendida entre 16 y 20 años: 1,25.
- c) Para viviendas de antigüedad comprendida entre 21 y 25 años: 1,50.
- d) Para viviendas de antigüedad comprendida entre 26 y 30 años: 2,00.

La valoración máxima de garajes y trasteros vinculados a las viviendas no podrá superar el 60 por ciento de los precios establecidos en esta Tabla.

CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE

ORDEN de 11 de enero de 2006, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones a los Ayuntamientos de Andalucía en materia de Urbanismo Comercial.

El II Plan Integral de Fomento del Comercio Interior de Andalucía 2003-2006, aprobado por Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 5 de diciembre de 2002, se integra por cinco programas, entre los que se encuentra el programa 5, de Ordenación territorial del comercio, que tiene como objetivo general reducir los desajustes en la dotación y relaciones comerciales a través de diversas medidas de apoyo financiero dirigidas a proyectos municipales de adecuación urbanística y comercial, que han venido siendo ejecutadas por la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 27 de febrero de 2003 por la que se establecen las normas reguladoras de concesión de ayudas a los municipios de Andalucía en materia de Urbanismo Comercial, actualmente derogada por la Orden de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de 15 de noviembre de 2005, por la que se derogan Ordenes reguladoras de concesión de subvenciones en materia de Comercio (BOJA 229, de 23 de noviembre).

La reestructuración de Consejerías realizada por Decreto del Presidente 11/2004, de 24 de abril, asignó a la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, las competencias que tenía atribuidas la Consejería de Turismo y Deporte, así como las asignadas a la Consejería de Economía y Hacienda que eran ejercidas por la Dirección General de Comercio. El Decreto 240/2004, de 18 de mayo, por el que se aprueba la Estructura Orgánica de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, dispone que le corresponde las relativas, al turismo, al comercio y a la artesanía y al deporte, ejerciendo estas competencias mediante la ordenación, planificación y promoción de dichas materias.

De otro lado, las ayudas reguladas en la presente Orden deben ajustarse a las determinaciones que le sean aplicables del Decreto 24/2001, de 13 de febrero, por el que se establece el marco regulador de las ayudas de finalidad regional y en favor de las Pymes que se concedan por la Administración de la Junta de Andalucía.

En cuanto al procedimiento de concesión, la presente Orden da cumplimiento a los principios de publicidad, libre concurrencia y objetividad exigidos en el Título VIII de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los de transparencia, igualdad y no discriminación, eficacia en el cumplimiento de los objetivos fijados en la presente Orden y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos, estableciendo el procedimiento de concesión en régimen de concurrencia competitiva. En este aspecto, la presente Orden está sujeta a la legislación básica sobre la materia contenida en la disposición final primera de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y a la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, asimismo, aplica las reglas específicas que para los procedimientos selectivos o de concurrencia competitiva se contienen en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como las que se deriven de las determinaciones relativas al procedimiento de concesión de subvenciones o ayudas en régimen de concurrencia competitiva contenidas en el Reglamento por el que se regulan los procedimientos para la concesión de subvenciones y ayudas públicas por la Administración de la Junta de Andalucía y sus Organismos Autónomos, y su régimen jurídico, aprobado por Decreto 254/2001, de 20 de noviembre.

En su virtud, y en uso de las atribuciones que me han sido conferidas por el artículo 107 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por el artículo 39.6 de la Ley 6/1983, de 21 de julio, del Gobierno y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

DISPONGO**Artículo 1. Objeto.**

1. La presente Orden tiene por objeto establecer las bases reguladoras para la concesión de subvenciones por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, a los Ayuntamientos de Andalucía, para financiar proyectos municipales de adecuación urbanística y comercial de determinadas formas comerciales tradicionales, así como para elevar el grado de inserción de las estructuras comerciales en los procesos de planificación urbanística.

2. La concesión de las subvenciones que regula esta Orden estará limitada a las disponibilidades presupuestarias existentes del ejercicio en que se realice la convocatoria, pudiendo adquirirse compromisos de gasto de carácter plurianual en las condiciones previstas en el artículo 39 de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía y norma de desarrollo.

Artículo 2. Conceptos subvencionables.

1. Dentro de cada convocatoria podrán ser objeto de las ayudas reguladas en la presente Orden las actuaciones realizadas por los beneficiarios que a continuación se relacionan:

a) Revitalización comercial de cascos urbanos, con preferencia de los históricos, y que consistan fundamentalmente en:

1. Proyectos de inversión en áreas urbanas de marcado carácter comercial tendentes a concentrar la oferta de los establecimientos minoristas ubicados en las mismas, mediante mejora del equipamiento y remodelación de accesos.

2. Realización de estudios de viabilidad sobre áreas comerciales delimitadas.

b) Construcción o acondicionamiento y mejora de mercados de abastos, favoreciendo nuevos sistemas de gestión, dentro de las cuales se podrán subvencionar:

1. Construcción de mercados.

2. La renovación física de las instalaciones atendiendo a las características urbanísticas y arquitectónicas del mercado y su entorno, favoreciendo la puesta en marcha de nuevos servicios.

3. En general, proyectos de inversión que supongan una transformación sustancial de su infraestructura, imagen, funcionamiento o gestión.

c) Proyectos de inversión para la adecuación física de espacios destinados a mercadillos de apertura periódica o mejora de los existentes.

2. Las actuaciones subvencionadas deberán iniciarse en el plazo que señale la resolución de concesión. Dicho plazo no podrá exceder de seis meses, contados desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la aceptación de la subvención concedida.

Artículo 3. Cuantía de la subvención y financiación.

1. El importe de la ayuda a conceder no podrá exceder del 50% del total de la inversión aprobada subvencionable, salvo en el caso de Entidades Locales cuyo número de habitantes sea inferior a 5.000 habitantes, en cuyo caso se podrá subvencionar una ayuda adicional de hasta 100.000 € que tendrá la consideración de ayuda de mínimos, debiendo ajus-