

DECRETO 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.

Por el Decreto 100/1995, de 18 de abril, se reguló en la Comunidad Autónoma de Andalucía el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, estableciéndose en la legislación autonómica en materia de vivienda la novedad consistente en que los arrendatarios de viviendas de promoción pública pudieran acceder a la propiedad previo cumplimiento de determinados requisitos, entre los que destacan la regularidad en el pago de la renta y el arraigo del adjudicatario y su familia en su vivienda pública. Tal medida no supuso una quiebra del sistema de cesión ordinario de viviendas públicas en alquiler y, por el contrario, vino a dar respuesta a una demanda de un sector de adjudicatarios que aspiraban justificadamente a su consolidación en las viviendas.

Mediante el Decreto 210/1999, de 5 de octubre, se modificó dicho Decreto 100/1995, procediendo, por una parte, a adaptar el cálculo y abono del precio de la vivienda al III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002 y a la evolución de los tipos de interés y, por otra, a garantizar el acceso igualitario de los arrendatarios a la posible compra, posibilitando, asimismo, la implicación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en la política de vivienda de promoción pública.

La reforma operada por la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 210/1999 aconseja la elaboración de un texto que refunda ambas redacciones con objeto de proporcionar una mayor claridad normativa y, a la vez, abordar cuestiones como la imputación de rentas, la regularidad en el abono de las mismas y la venta de las viviendas de promoción pública adjudicadas en arrendamientos al amparo del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, sobre adjudicación de viviendas promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda, o cualesquier otras que tengan la consideración de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública cuya titularidad hubiera correspondido al Estado o a sus Organismos Autónomos, en este caso, dada la excepcionalidad de la adjudicación producida en su día, procurando mejorar la gestión de grupos de estas características mediante la homogeneidad del régimen de cesión.

Dada su repercusión social, cabe señalar que en el proceso de elaboración del presente Decreto han sido consultados distintos colectivos ciudadanos, habiendo emitido informe al respecto el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

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 1 de septiembre de 2000,

D I S P O N G O

Artículo 1. Objeto.

Es objeto del presente Decreto la regulación de los requisitos y condiciones que deben cumplir los adjudicatarios de viviendas de promoción pública cedidas en arrendamiento, para acceder a la propiedad de las mismas.

Artículo 2. Ambito de aplicación.

El presente Decreto será de aplicación a las siguientes viviendas de promoción pública:

a) Las promovidas y que se promuevan por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, directamente o mediante convenios con Entidades Locales u otros promotores públicos.

b) Las de promoción pública transferidas por el Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Las de promoción pública cedidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y a las Entidades Locales.

Artículo 3. Oferta de venta.

La Administración, Empresa Pública o promotor público titulares de las viviendas objeto de este Decreto, bien directamente o a través del Ayuntamiento o promotor público que tenga encomendada la gestión, podrán ofrecer en venta las viviendas a los arrendatarios, una vez transcurridos doce años desde su primera ocupación, con los requisitos y en las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 4. Criterios para la oferta.

1. Para realizar la oferta de venta se atenderá, entre otros, a los siguientes criterios: Grado de cumplimiento de los contratos de arrendamiento, estado de conservación de los inmuebles, demanda y necesidades de viviendas de alquiler en la localidad, y posibilidades económicas de los inquilinos para hacer frente a los gastos derivados de la adquisición de las viviendas.

2. La oferta de venta, en su caso, se efectuará mediante resolución del órgano competente de la Administración o entidad titular de la vivienda.

Artículo 5. Requisitos de los adjudicatarios.

1. Podrán acogerse a la oferta de venta aquellos arrendatarios que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar no excedan de 2.000.000 de pesetas (12.020,24 euros), calculados conforme señala 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 o norma autonómica que lo sustituya.

b) Que hayan ocupado ininterrumpidamente la vivienda al menos durante los últimos ocho años. En el caso de subrogaciones legalmente autorizadas, el tiempo se computará desde la ocupación del primer titular del que traen causa.

c) Que demuestren regularidad en el abono de las rentas, debiendo estar, en cualquier caso, al corriente en el pago de las mismas.

2. En los supuestos en que la oferta de venta vaya a efectuarse sobre promociones de viviendas completas, podrá excepcionarse, previa resolución motivada del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior, cuando en alguno o algunos de los arrendatarios de las mismas se den circunstancias familiares, sociales o de cualquier otra índole que les impida cumplir con los citados requisitos, y, en consecuencia, se imposibilite la venta de la totalidad de la promoción.

Artículo 6. Gestión municipal, por empresa pública o por promotor público.

1. Cuando la gestión de las viviendas esté encomendada a un Ayuntamiento, Empresa Pública o promotor público, por los mismos se elevará al titular de las viviendas informe sobre los extremos citados en el artículo anterior, así como propuesta de oferta para la enajenación de las viviendas.

2. El titular deberá notificar al gestor la resolución relativa a la oferta de venta en un plazo no superior a tres meses, contados a partir de su recepción, entendiéndose no aceptada la misma de no dictarse resolución expresa dentro de tal plazo.

3. Aceptada la propuesta por el titular, el Ayuntamiento, Empresa Pública o promotor público que tenga encomendada la gestión de las viviendas realizará las actuaciones preparatorias conducentes a la formalización y firma de la escritura de compraventa.

4. Las Administraciones Públicas y Entidades titulares de las viviendas, así como las encargadas de la gestión de las mismas determinarán, mediante Convenio, las condiciones de colaboración en el proceso de venta.

Artículo 7. Colaboración municipal.

En aquellos grupos de viviendas en los que la Administración Autonómica o la Empresa Pública de Suelo de Andalucía ostenten la titularidad y la gestión de las mismas, ambas podrán suscribir con los respectivos Ayuntamientos convenios de colaboración para la realización de actuaciones previstas en el artículo anterior.

Artículo 8. Comunicación de enajenación.

Cuando la Administración Local, Empresa Pública o promotor público tengan cedida la titularidad de las viviendas a que se refiere este Decreto, comunicarán a la Consejería de Obras Públicas y Transportes el acuerdo de enajenación de las mismas válidamente adoptado, así como el resultado final de dicho proceso.

Artículo 9. Precio de las viviendas.

1. El precio de venta de las viviendas en arrendamiento en primera transmisión, dentro de los ámbitos territoriales establecidos en el Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan de Vivienda y Suelo 1999-2002, será, en el Ambito Territorial Primero el 81,25% y en el Ambito Territorial Segundo el 72,06% del precio básico vigente en la fecha de la oferta de venta, reducido en un porcentaje directamente dependiente de la antigüedad de las viviendas.

Este último porcentaje aplicable en cada caso será el determinado en la tabla que se acompaña como Anexo 1 al presente Decreto.

2. El precio calculado por aplicación de lo establecido en el apartado anterior podrá reducirse hasta en un 20% de la siguiente forma: Hasta un 10% en función del estado de conservación de las viviendas y hasta un 10% por su localización dentro del casco urbano, tipología de la edificación u otras causas análogas.

3. La Administración aplicará adicionalmente a la cantidad resultante del apartado anterior, siempre que la antigüedad en la vivienda sea de al menos tres años, un 3% de reducción si se aprecia regularidad en el abono de la renta del adjudicatario. Se entenderá que existe regularidad siempre que el adjudicatario haya abonado una cantidad equivalente al 80% de los importes facturados en los últimos tres años. El examen de la regularidad se efectuará durante los últimos tres años y mediante cómputo anual.

4. Las rentas efectivamente abonadas reducirán el precio obtenido, una vez aplicadas las reducciones anteriores.

5. No obstante, el precio de la vivienda una vez realizadas, si procede, todas o alguna de las reducciones enumeradas en los apartados anteriores, con excepción de la reducción de rentas efectivamente abonadas, no podrá en ningún caso ser inferior al importe que figure en el estudio económico de valoración definitiva del grupo que corresponda a cada vivienda cuenta. Las reducciones se practicarán sin perjuicio de otros beneficios legalmente establecidos sobre las cantidades a abonar sin que rija, en este caso, la limitación del importe del estudio económico.

Artículo 10. Abono del precio.

1. El adjudicatario comprador deberá abonar el precio de la vivienda objeto de la oferta de venta efectuada de la siguiente forma:

- Un 5% del precio al aceptar la oferta.
- El 95% restante con anterioridad o, simultáneamente, a la firma de la escritura de compraventa.

2. En todo caso, la oferta de venta quedará sometida a la condición suspensiva de haber satisfecho el comprador el precio total de la vivienda en la fecha que la Administración o Entidad vendedora fije para la firma de la escritura de compraventa.

Artículo 11. Prohibición de disponer.

1. La compraventa se ajustará a las prescripciones establecidas en la normativa vigente en cada momento sobre régimen de venta de viviendas de promoción pública, no pudiéndose transmitir intervivos en segunda o sucesivas transmisiones por los propietarios hasta transcurridos cinco años a contar desde la fecha de adquisición, circunstancia ésta que se hará constar en la escritura de compraventa.

2. Sin perjuicio de las acciones que correspondan por incumplimiento de la anterior prohibición de disponer, se establecen expresamente a favor de la Consejería de Obras Públicas y Transportes o del Ayuntamiento o entidad que tenga cedida la titularidad o la gestión de las viviendas, los derechos de tanteo y retracto con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.507 y siguientes del Código Civil.

Disposición adicional primera. Financiación del precio.

1. Para hacer frente al pago del precio, el comprador podrá obtener financiación a través de entidad de crédito; a tal efecto, la Administración vendedora podrá suscribir convenios con entidades de crédito públicas o privadas, con objeto de facilitar la financiación.

2. Excepcionalmente, en los casos de notorio interés social y mediante resolución del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, podrá autorizarse la venta con precio aplazado en las condiciones que se establezcan en la misma resolución, debiéndose prever en la misma el carácter resolutorio que respecto de la compraventa tendrá el impago del precio aplazado.

Disposición adicional segunda. Límite de ingresos.

El límite de ingresos establecido en el apartado a) del artículo 5.1 de este Decreto podrá ser actualizado mediante Orden del titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Disposición adicional tercera. Condiciones de venta de las viviendas cedidas en arrendamiento pertenecientes a grupos cedidos en régimen de venta y arrendamiento, adjudicadas al amparo del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, así como del Decreto 2851/1977, de 2 de noviembre.

1. Los arrendatarios de las viviendas de promoción pública que resultaron adjudicadas al amparo del Real Decreto 1631/1980, de 18 de julio, aun cuando hayan sido objeto de segunda o sucesivas adjudicaciones bajo otra normativa, pertenecientes a grupos que fueron cedidos en régimen de venta y arrendamiento, podrán solicitar la compra de sus viviendas en el plazo de seis meses, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto. Las solicitudes serán resueltas por el correspondiente Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y la venta se ajustará, en todo momento, a lo dispuesto en las siguientes condiciones específicas:

a) El precio de estas viviendas será igual al precio de venta que sirvió de base para calcular la renta en el momento de su adjudicación.

b) La Junta de Andalucía exigirá una aportación inicial del 2% del precio, que se hará efectiva en el momento de aceptar la oferta de venta.

c) La parte del precio cuyo pago se aplaza tendrá la consideración de préstamo a devolver en treinta años, al 4% de interés anual, que se hará efectivo mediante pago de cuotas de amortización crecientes en un 4% cada doce mensualidades consecutivas, según tabla de amortización que figura como Anexo 2 al presente Decreto.

d) En garantía de la obligación del abono del precio aplazado, se constituirá hipoteca a favor de la Administración de la Junta de Andalucía.

e) Las rentas efectivamente abonadas reducirán el precio de la vivienda. La reducción se realizará sobre el 2% de apor-

tación inicial, y posteriormente sobre el precio aplazado que resulte de la financiación, reduciendo el mismo conforme a la liquidación que se realizará al efecto.

2. Las viviendas de promoción pública que resultaron adjudicadas en arrendamiento al amparo del Decreto 2851/1977, de 2 de noviembre, de adjudicación de viviendas promovidas por el Instituto Nacional de la Vivienda y la extinguida Obra Sindical del Hogar, podrán ser objeto de venta en las condiciones que se determinen por el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes u órgano correspondiente.

3. Se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, mientras existan viviendas de este tipo que no se hayan acogido a la posibilidad de compra, a ampliar el plazo de acogimiento señalado en el apartado 1 y conceder nuevos plazos de solicitud del beneficio regulado en esta disposición adicional, dando cuenta, en este último supuesto, al Consejo de Gobierno.

Disposición transitoria única. Ofertas de venta formuladas al amparo del Decreto 100/1995, de 18 de abril.

Lo dispuesto en el presente Decreto será de aplicación a todas las ofertas de venta formuladas al amparo del Decreto 100/1995, de 18 de abril, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, que no hayan sido expresamente aceptadas por los interesados en la fecha de entrada en vigor de este Decreto; estas ofertas quedarán sin efectos y se sustituirán por otras ofertas de venta realizadas al amparo de esta norma.

Disposición derogatoria única. A la entrada en vigor del presente Decreto quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo y, expresamente, el Decreto 100/1995, de 18 de abril, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas

de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, modificado parcialmente por la disposición adicional primera del Decreto 210/1999, de 5 de octubre, por el que se cede a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía la titularidad de determinadas promociones de viviendas, locales y garajes, vinculados o no, propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se modifica el Decreto 100/1995, de 18 de abril.

Disposición final primera. Desarrollo normativo.

Se autoriza al titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para dictar las disposiciones que precise el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

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

Sevilla, 1 de septiembre de 2000

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO
Consejera de Obras Públicas y Transportes

ANEXO 1

PORCENTAJE APLICABLE AL PRECIO DE LAS VIVIENDAS

Número de años transcurridos desde la primera ocupación.	Coefficiente reductor sobre el valor vivienda.
12	14%
13	16%
14	18%
15	20%
16	22%
17	24%
18	26%
19	28%
20	30%
más de 20	32%

ANEXO 2

TABLA DE AMORTIZACIÓN

AÑO	TERMINOS AMORTIZATIVOS	INTERESES	AMORTIZACION ANUAL	TOTAL AMORT.	CAPITAL PENDIENTE
1	0,03466667	0,04000000	- 0,00533333	- 0,00533333	1,00533333<
2	0,03605334	0,04021333	- 0,00415999	- 0,00949332	1,00949332<
3	0,03749547	0,04037973	- 0,00288426	- 0,01237758	1,01237758<
4	0,03899529	0,04049510	- 0,00149981	- 0,01387739	1,01387739<
5	0,04055510	0,04055510	0,00000000	- 0,01387739	1,01387739<
6	0,04217730	0,04055510	0,00162220	- 0,01225519	1,01225519<
7	0,04386439	0,04049021	0,00337418	- 0,00888101	1,00888101<
8	0,04561897	0,04035524	0,00526373	- 0,00361728	1,00361728<
9	0,04744373	0,04014469	0,00729904	0,00368176	0,99631824<
10	0,04934148	0,03985273	0,00948875	0,01317051	0,98682949<
11	0,05131514	0,03947318	0,01184196	0,02501247	0,97498753<
12	0,05336775	0,03899950	0,01436825	0,03938072	0,96061928<
13	0,05550246	0,03842477	0,01707769	0,05645841	0,94354159<
14	0,05772256	0,03774166	0,01998090	0,07643931	0,92356069<
15	0,06003146	0,03694243	0,02308903	0,09952834	0,90047166<
16	0,06243272	0,03601887	0,02641385	0,12594219	0,87405781<
17	0,06493003	0,03496231	0,02996772	0,15590991	0,84409009<
18	0,06752723	0,03376360	0,03376363	0,18967354	0,81032646<
19	0,07022832	0,03241306	0,03781526	0,22748880	0,77251120<
20	0,07303745	0,03090045	0,04213700	0,26962580	0,73037420<

AÑO	TERMINOS AMORTIZATIVOS	INTERESES	AMORTIZACION ANUAL	TOTAL AMORT.	CAPITAL PENDIENTE
21	0,07595895	0,02921497	0,04674398	0,31636978	0,68363022<
22	0,07899731	0,02734521	0,05165210	0,36802188	0,63197812<
23	0,08215720	0,02527912	0,05687808	0,42489996	0,57510004<
24	0,08544349	0,02300400	0,06243949	0,48733945	0,51266055<
25	0,08886123	0,02050642	0,06835481	0,55569426	0,44430574<
26	0,09241568	0,01777223	0,07464345	0,63033771	0,36966229<
27	0,09611231	0,01478649	0,08132582	0,71166353	0,28833647<
28	0,09995680	0,01153346	0,08842334	0,80008687	0,19991313<
29	0,10395507	0,00799653	0,09595854	0,89604541	0,10395459<
30	0,10811327	0,00415868	0,10395459	1,00000000	0,00000000

DECRETO 378/2000, de 1 de septiembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar la amortización anticipada a los titulares de viviendas de promoción pública cedidas en régimen de venta con precio aplazado, acogidas a regímenes de protección anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

La gestión y administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía engloba un conjunto de actuaciones tendentes a garantizar los fines sociales de las promociones públicas. En este sentido, las viviendas de promoción pública cedidas en régimen de compraventa con precio aplazado en Andalucía, acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, se encuentran en la actualidad en una última fase de amortización del precio aplazado, lo que aconseja que, en atención a una finalidad social ya cumplida, la Administración pueda ofertar la amortización anticipada. Esta medida simplificaría la situación actual del sector patrimonial de viviendas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, a la vez, posibilitaría a los adjudicatarios compradores la obtención de su escritura de compraventa o cancelación de hipoteca. Ofertas de regularización, precedentes de la presente medida, se realizaron en diversos periodos para los adjudicatarios de viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad, a raíz del Decreto 414/1990, de 26 de diciembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar el acceso a la propiedad de los titulares adjudicatarios de viviendas de promoción pública, en régimen de acceso diferido a la propiedad, y del Decreto 140/1997, de 20 de mayo, modificativo del anterior.

La oferta de amortización anticipada se complementa con el incentivo de un descuento dirigido a paliar los gastos de la escritura pública de compraventa de las viviendas o, en su caso, de cancelación de hipoteca, así como sus respectivas inscripciones registrales, procurando así la máxima aceptación de la misma.

Finalmente, con objeto de agilizar la actuación de los Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se procede a modificar puntualmente, en cuanto al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas, el Decreto 86/1984, de 3 de abril, por el que se atribuyen funciones a los Delegados Provinciales de la Consejería de Política Territorial, y el Decreto 4/1985, de 8 de enero, por el que se atribuyen determinadas facultades a los órganos de la Consejería de Política Territorial, normas relativas a esta Consejería conforme al Decreto 130/1986, de 30 de julio, por el que la hasta entonces Consejería de Política Territorial adquiere la denominación de Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Dada su repercusión social, cabe señalar que en el proceso de elaboración del presente Decreto han sido consultados dis-

tintos colectivos ciudadanos, habiendo emitido informe al respecto el Consejo de Consumidores y Usuarios de Andalucía.

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 1 de septiembre de 2000.

DISPONGO

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente Decreto tiene por objeto facilitar la amortización anticipada de las cantidades pendientes de pago de las viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cedidas en régimen de venta con precio aplazado acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, a fin de proceder al otorgamiento de escritura pública de compraventa o de cancelación de hipoteca.

2. Los propietarios de las viviendas amparados por el Decreto 140/1997, de 20 de mayo, por el que se establece un nuevo plazo para acogerse a los beneficios previstos en el Decreto 414/1990, de 26 de diciembre, por el que se dictan normas especiales para facilitar el acceso a la propiedad de los titulares adjudicatarios de viviendas de promoción pública en régimen de acceso diferido a la propiedad, y se modifica dicho Decreto, en la fórmula de pago aplazado, no podrán solicitar los beneficios del presente Decreto, habida cuenta de que las condiciones de venta de sus viviendas quedaron fijadas en la mencionada norma.

Artículo 2. Requisitos.

Los interesados en acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser propietario de una de las viviendas referidas en este Decreto, ajustándose su titularidad a lo dispuesto en la normativa de viviendas de promoción pública.

b) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda cuya amortización se solicita.

Artículo 3. Solicitudes y documentación.

1. Los propietarios de viviendas de promoción pública a las que se refiere el apartado 1 del artículo 1 del presente Decreto, que deseen acogerse al mismo, deberán solicitarlo ante la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de seis meses contados desde su entrada en vigor.

2. Las solicitudes deberán ir acompañadas, al menos, de la siguiente documentación:

a) Copia de escritura pública o de documento administrativo de compraventa de la vivienda objeto de la petición.

b) Certificado del Ayuntamiento correspondiente, acreditativo de que el solicitante tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda cuya amortización solicita.