

Decreto 81/2007, de 20 de marzo, por el que se modifica el 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.

El principal objetivo del presente Decreto es efectuar los ajustes y adaptaciones necesarias en el vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 para favorecer la construcción de viviendas protegidas que permitan facilitar el acceso a la vivienda a las capas sociales que en estos momentos encuentran mayor dificultades para el mismo. Por ello se adoptan las siguientes medidas:

- Adecuación de los precios de los programas de vivienda en los distintos ámbitos territoriales, teniendo en cuenta el Plan Nacional de Vivienda y los costes derivados de las mayores exigencias de calidad en las viviendas.
- Incorporación del programa de viviendas de iniciativa municipal y autonómica en alquiler a los mecanismos de financiación establecidos en el Plan Nacional de Vivienda. Con ello se pretende impulsar la producción de viviendas en alquiler con opción de compra para atender la importante demanda de jóvenes entre los 20 y 35 años, habida cuenta de algunas de las ventajas que ofrecen este tipo de viviendas, entre ellas la reducción de su precio de venta con parte de las rentas abonadas, en los términos establecidos en la normativa vigente.
- Se regula un nuevo programa de vivienda en alquiler para jóvenes con opción a compra a los siete años de su construcción. Estas personas podrán ejercer la opción de compra de la vivienda en el séptimo año y el precio de compra será el resultado de multiplicar por dos el precio de referencia que se aplique al programa y minorado en una cuantía equivalente a la mitad de las cuotas de renta que haya satisfecho durante los siete años de arrendamiento. Durante el período de arrendamiento el arrendador podrá obtener una ayuda económica equivalente a un porcentaje de la renta, que en los dos primeros años será del 40 por ciento y los restantes años del 20 por ciento.
- La Consejería para la Igualdad y Bienestar Social ha puesto de manifiesto la necesidad de orientar las promociones de vivienda protegida a las nuevas necesidades sociales, así como a las nuevas prestaciones para las personas con algún grado de dependencia. Por esta razón, el Decreto establece nuevas tipologías de vivienda, de hasta 150 metros útiles para las familias que reúnan los requisitos establecidos. De forma adicional, se regula la edificación de alojamientos y viviendas tuteladas en suelos destinados por los planes urbanísticos a dotaciones de carácter social, a fin de impulsar la construcción de este tipo de viviendas en alquiler, destinadas a jóvenes, mayores o personas pertenecientes a algún grupo que exige especial atención social.
- A fin de favorecer la integración social en las promociones, se establecen los programas que podrán aplicarse para la edificación de los suelos pertenecientes a las reservas del 30 por ciento para vivienda protegida en los planeamientos municipales. Los planes generales de cada municipio podrán establecer los distintos programas de viviendas protegidas que se desarrollaran sobre esta reserva, en función de las características y necesidades de los vecinos de ese municipio. Con carácter general, se establece que en dichos suelos al menos un 25 por ciento de las viviendas construidas pertenezca a programas destinados a familias que no sobrepasen en sus ingresos anuales 2,5 veces el IPREM.

El 10 por ciento de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la cesión obligatoria consecuencia del desarrollo del planeamiento, debe destinarse a programas de vivienda de integración social y a los previstos para familias con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM.

- Se impulsa la mejora de la calidad de los edificios residenciales mediante el aumento de las ayudas a las comunidades de propietarios para la rehabilitación de los elementos comunes de los mismos.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3 y 46.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 20 de marzo de 2007,

DISPONGO

Artículo único. Modificación 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.

Los artículos que a continuación se indican 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, en la redacción dada mediante Orden de 8 de agosto de 2005, que publica el Texto Integrado del mencionado Decreto, quedan modificados como sigue:

Uno. El apartado 1 del artículo 2, "Actuaciones protegidas del Plan", queda con la siguiente redacción:

"1. Son actuaciones protegidas en materia de vivienda por el presente Plan, y beneficiarias de financiación cualificada, las siguientes:

a) Actuaciones de viviendas en venta:

- Viviendas Protegidas de Régimen Especial en Venta.
- Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica.
- Viviendas Protegidas de precio general.
- Adquisición protegida de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.

b) Actuaciones de viviendas para el alquiler:

- Viviendas Protegidas en Alquiler de renta básica.
- Viviendas Protegidas en alquiler de Iniciativa Municipal y Autonómica.
- Alojamientos Protegidos en Alquiler.
- Viviendas para la Integración Social: Bien en Promociones Públicas de Alquiler, bien mediante la Promoción Pública Directa.
- Bolsas de Viviendas para Alquiler.
- Adquisición protegida de viviendas existentes para el alquiler.
- Fomento del acceso a la propiedad de viviendas desde el alquiler.

c) Actuaciones de viviendas para jóvenes:

- Vivienda Joven en venta.
- Vivienda y Alojamiento Joven en Alquiler.
- Viviendas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes.

d) Actuaciones de rehabilitación:

- Transformación de la Infravivienda.
- Rehabilitación Autonómica.
- Rehabilitación Singular.
- Rehabilitación de Edificios.

- Rehabilitación de viviendas para el Alquiler.
 - Adecuación funcional básica de viviendas.
 - Rehabilitación aislada de edificios y viviendas.
- e) Areas de Rehabilitación Concertada.
- f) Rehabilitación Integral de Barriadas."

Dos. El apartado 1 del artículo 3, "Destinatarios de las actuaciones en materia de vivienda", queda con la siguiente redacción:

"1. Las actuaciones protegidas por el Plan en materia de vivienda tienen por objeto facilitar viviendas dignas y adecuadas a sus específicas necesidades a familias con recursos limitados, a los jóvenes, a los mayores, a las familias numerosas, a las familias monoparentales, a las familias que convivan con personas en situación de dependencia reconocida conforme a la normativa sectorial de aplicación, a personas víctimas de la violencia de género, a familias con algún miembro afectado de discapacidad, víctimas del terrorismo y aquellas otras con especiales problemas sociales, en los términos previstos para cada uno de ellos en el presente Decreto."

Tres. El apartado 4 del artículo 19, "Condiciones y Requisitos", queda con la siguiente redacción:

"4. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Régimen Especial en Venta será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,40.
- b) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial de precio máximo superior del grupo C: El precio máximo establecido en la letra a), incrementado en un 15 por ciento."

Cuatro. Los apartados 2 y 3 del artículo 22, "Condiciones y Requisitos", quedan con la siguiente redacción:

"2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 90 metros cuadrados, si bien en la promoción se podrán incluir viviendas destinadas a familias numerosas, cuya superficie útil podrá alcanzar los 120 metros cuadrados.

En la promoción también se podrán incluir viviendas destinadas a familias que convivan con personas en situación de dependencia, en este caso la superficie útil máxima de la vivienda no superará los 150 metros cuadrados.

3. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial Segundo: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,80
- b) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial Primero: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 2,00.
- c) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra b) incrementado en un 15 por ciento."

Cinco. El apartado 3 del artículo 25, "Condiciones y Requisitos", queda con la siguiente redacción:

"3. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas de precio general será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en los Ambitos Territoriales Primero y Segundo: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,60
- b) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra a) incrementado en un 15 por ciento."

Seis. El apartado 2 del artículo 32, "Adquisición protegida", queda con la siguiente redacción:

"2. El precio máximo de adquisición de las viviendas usadas para su tenencia en régimen de propiedad será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en los Ambitos Territoriales Primero y Segundo: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,60
- b) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial de precio máximo superior del grupo C: El precio máximo establecido en la letra a) incrementado en un 20 por ciento."

Siete. El apartado 3 del artículo 34, "Condiciones y requisitos", queda con la siguiente redacción:

"3. El precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas Protegidas en Alquiler será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en lo Ambitos Territoriales Primero y Segundo: el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,55.
- b) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra a) incrementado en un 15 por ciento."

Ocho. El apartado 3 del artículo 37, "Condiciones y requisitos", queda con la siguiente redacción:

"3. Los alojamientos tendrán una superficie útil máxima de 50 metros cuadrados excluida la superficie útil correspondiente a servicios comunes que, para el total de la promoción, no superará el 20 por ciento de la superficie útil total de los alojamientos. En todo caso, la relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya destinada no será inferior a 12 metros cuadrados por persona. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

Las promociones de viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, podrá obtener la financiación establecida en dicho artículo."

Nueve. El apartado 3 del artículo 41, "Condiciones y requisitos", queda con la siguiente redacción:

"3. El precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica en Alquiler será el siguiente:

- a) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial Segundo el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,60.
- b) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial Primero el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,80.
- c) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el establecido en la letra b) incrementado en un 15 por ciento."

Diez. El apartado 1 del artículo 42, "Financiación cualificada", queda con la siguiente redacción:

"1. El promotor de la actuación debe cumplir los requisitos establecidos para el presente Programa y obtener financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento de renta concertada, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio."

Once. Se introduce un nuevo artículo 56.bis, que queda con la siguiente redacción:

"Artículo 56.bis. Promociones sobre suelos dotacionales.

Los promotores públicos podrán promover alojamientos y viviendas en alquiler sin opción a compra acogidos al amparo de los programas de Alojamientos Protegidos en Alquiler y Alojamientos y Viviendas en Alquiler para Jóvenes, sobre suelos de titularidad pública, calificados en los planes generales de ordenación urbanística vigentes,

de servicios, dotaciones o equipamientos, previa modificación de la tipología si fuera necesario. Estos alojamientos y viviendas se destinarán a personas jóvenes o mayores, o que estén incluidos en algún grupo social con especial dificultad en el acceso a la vivienda, de los aludidos en el artículo 3 de este Decreto.

En estos suelos se deberán incorporar servicios colectivos destinados a los inquilinos de los alojamientos y las viviendas.

Para la adecuada tutela de estos alojamientos y viviendas podrán suscribirse acuerdos con la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social."

Doce. El párrafo b) del artículo 72, "Financiación cualificada", queda con la siguiente redacción:

"b) Una subvención de cuantía equivalente al 75 por ciento del presupuesto protegible."

Trece. Se introduce un nuevo apartado 3 en el artículo 92, "Período de protección", con la siguiente redacción:

"3. El plazo de duración del régimen legal de las Viviendas en Alquiler Con Opción a Compra para Jóvenes será de 7 años."

Catorce. El apartado 3 del artículo 140, "Condiciones y requisitos", queda con la siguiente redacción:

"3. El precio máximo de venta de estas viviendas protegidas será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,40.

b) Para los municipios ubicados en el Ambito Territorial de precio máximo superior del grupo C: el precio máximo establecido en la letra a), incrementado en un 15 por ciento."

Quince. El apartado 2 del artículo 143, "Condiciones y requisitos", queda con la siguiente redacción:

"2. Las viviendas y alojamientos tendrán una superficie útil máxima de 50 metros cuadrados. Cuando se trate de alojamientos será de aplicación la limitación de superficie establecida en el apartado 3 del artículo 37 de este Decreto."

Dieciséis. El apartado 1 del artículo 144, "Financiación cualificada", queda con la siguiente redacción:

"1. El promotor de la actuación que cumpla los requisitos establecidos para el presente Programa y que haya obtenido financiación cualificada para viviendas protegidas en arrendamiento de renta básica, al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, recibirá una ayuda complementaria consistente en una subsidiación de 100 euros por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años del período de amortización de dicho préstamo cualificado, excluido el período de carencia.

Los promotores de viviendas cuya superficie útil no excedan de 45 metros, podrán obtener las subvenciones que se establecen en el artículo 73 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio."

Diecisiete. Se introduce en el Título IV una nueva Sección 3.^a bis "Viviendas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes", con la siguiente redacción:

"Sección 3.^a bis. Viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes

Artículo 145 bis. Objeto.

El objeto del presente Programa es facilitar la promoción de viviendas destinadas al alquiler con opción a compra para jóvenes con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Artículo 145 ter. Condiciones y requisitos.

1. Las viviendas se destinarán, como residencia habitual y permanente, a familias cuyos ingresos anuales corregidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, no superen 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

2. La superficie útil máxima de la vivienda no superará los 70 metros cuadrados.

3. El precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas será el siguiente:

a) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo el resultado de multiplicar el precio básico a nivel nacional por el coeficiente: 1,40.

b) Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el establecido en la letra a) incrementado en un 15 por ciento.

4. La renta anual inicial máxima que se fije será el 7 por ciento del precio máximo de referencia a que se refiere el apartado anterior.

La renta inicial se actualizará anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General de Sistema de Índices de Precios al Consumo o indicador que lo sustituya.

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.

5. El promotor de la actuación en el contrato de arrendamiento dará una opción de compra de la vivienda al arrendatario, que la podrá ejercer en el séptimo año de duración del contrato mencionado.

6. El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra será el resultado de multiplicar el precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2, y minorado en la mitad de las cantidades abonadas por el arrendatario al promotor en concepto de renta durante la duración del contrato de arrendamiento.

7. La persona que haya ejercitado la opción de compra, no podrá transmitir la vivienda a un precio superior al que la haya adquirido durante un plazo de 3 años a contar desde la fecha de la escritura pública de compraventa. Esta limitación a la facultad de disponer deberá constar en la escritura pública de compraventa y ser inscrita en el Registro de la propiedad mediante el asiento oportuno.

Artículo 145 quáter. Financiación cualificada.

1. La financiación cualificada al promotor consistirá en un préstamo cualificado, con un período de amortización de 7 años, concedido por las entidades financieras que hayan suscrito el Convenio a que hace referencia el artículo 138 de esta norma, con las características establecidas en el Capítulo II del Título Preliminar del presente Decreto.

2. Las personas arrendatarias de las viviendas podrán optar a las siguientes subvenciones:

a) Durante los dos primeros años de duración del contrato de alquiler podrán optar a una subvención que no excederá del 40 por ciento de la renta que se vaya a satisfacer, ni de un máximo absoluto de 2.880, regulada en el artículo 54 del Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio.

b) Durante los años tercero a séptimo podrán optar a una subvención de cuantía equivalente al 20 por ciento de la renta que se vaya a satisfacer."

Dieciocho. La disposición adicional decimotercera queda con la siguiente redacción:

"Disposición adicional decimotercera. Regímenes de promoción obligatoria en determinados suelos.

Cuando las viviendas se ejecuten sobre suelo con destino a vivienda protegida procedente de las reservas de terrenos establecidas en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al menos el 25 por ciento de las viviendas de cada promoción se acogerá a alguno o algunos de los

programas destinados a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el Indicador de Renta de Efectos Múltiples, salvo que el planeamiento general establezca de manera motivada otros porcentajes."

Disposición adicional única. Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo B.

Cuando se declare la inclusión de municipios andaluces en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo B, el precio máximo de venta o, en los programas de alquiler, de referencia de las viviendas se incrementará en un 20 por ciento sobre el establecido para el Ámbito Territorial Primero. En el supuesto de adquisición protegida de viviendas usadas el incremento será del 40 por ciento.

Disposición transitoria primera. Actuaciones acogidas al Programa de Rehabilitación de Edificios.

Las actuaciones acogidas al Programa de Rehabilitación de Edificios, que a la entrada en vigor del presente Decreto no hubieran obtenido ayudas complementarias procedentes de otros programas regulados en la normativa autonómica andaluza o estatal, podrán solicitar una ayuda complementaria a la Consejería de Obras Públicas y Transportes hasta alcanzar una cuantía equivalente a la prevista en el artículo 72.b) del Decreto 149/2003, de 10 de junio.

Disposición transitoria segunda. Aplicación de los nuevos precios máximos.

Los nuevos precios máximos que establece esta norma se aplicarán a las promociones que obtengan la Calificación Provisional con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto y que cumplan la totalidad de los requisitos establecidos para cada Programa.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente norma.

Disposición final primera. Habilitación normativa.

Se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones precise el desarrollo y ejecución de este Decreto.

Disposición final segunda. Texto integrado.

Se faculta a la Consejera de Obras Públicas y Transportes para publicar, mediante Orden, un nuevo 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, del Decreto 463/2004, de 27 de julio, y del Decreto 180/2005, de 26 de julio, por los que se modifica el primer Decreto citado, con las modificaciones que se introducen por esta Norma.

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, 20 de marzo de 2007

MANUEL CHAVES GONZALEZ

Presidente de la Junta de Andalucía

CONCEPCION GUTIERREZ DEL CASTILLO

Consejera de Obras Públicas y Transportes