

ORDEN de 16 de mayo de 1991, por la que se dictan normas para la ejecución del Decreto 416/90, de 26 de diciembre, sobre régimen de arrendamiento y regularización de situaciones de impago y ocupación.

Ilmos Sres.:

Por Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, se establecen las normas reguladoras del régimen de arrendamiento para las viviendas de Promoción Pública, arbitrando un nuevo sistema de determinación de la renta de las viviendas que se adjudiquen en este régimen, haciéndola asequible y adecuada a la realidad económica de la población a que van destinadas. Asimismo, persigue homogeneizar las situaciones y contratos existentes para adaptarlos al sistema de determinación de la renta previsto en el mismo.

En dicho Decreto, se establece el procedimiento para resolver la situación de los arrendatarios que no estén al corriente en el pago de la renta, previéndose la graduación de la deuda resultante, y asimismo se realiza una oferta de regularización dirigida a los ocupantes de hecho que justifiquen la necesidad de la vivienda.

Por último, el Decreto contempla la desaparición del régimen de Precario, sustituyéndolo por un sistema de graduación de la renta, de forma que ésta resulte adecuada a cada situación familiar.

A fin de facilitar la ejecución de dichos objetivos, resulta necesario dictar una serie de normas de procedimiento, dentro de los principios de eficacia y celeridad que deben presidir la realización de los servicios públicos.

En su virtud, a propuesta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y de acuerdo con las facultades atribuidas por la Disposición Final Segunda del citado Decreto 416/1990 de 26 de diciembre, por esta Consejería de Obras Públicas y Transportes, se ha dispuesto lo siguiente:

Artículo 1º.- Los adjudicatarios de viviendas de Promoción Pública en régimen de arrendamiento que estén interesados en acogerse al sistema de determinación de la renta previsto en el artículo 2º del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, deberán presentar solicitud a tales efectos en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 2º.- A las solicitudes, formalizadas en modelo normalizado que figura como Anexo I de la presente Orden, deberá acompañarse la siguiente documentación:

a).- Fotocopia del contrato de arrendamiento, o en su defecto, título de adjudicación o certificado de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la titularidad de la vivienda.

b).- Certificado del Ayuntamiento acreditativo de que el solicitante tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda.

c).- Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último año.

d).- Nómina salarial, o certificado de la Empresa relativo a los ingresos percibidos en los últimos 6 meses o certificado de la Oficina correspondiente del Instituto Nacional de Empleo.

e).- Certificado acreditativo de la pensión anual por jubilación o por incapacidad laboral, cuando proceda.

Artículo 3º. 1.- Las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes comprobarán las solicitudes y documentación presentadas pudiendo requerir, en su caso, a los solicitantes para que subsanen las faltas

observadas o completen la documentación preceptiva, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.- Completado el expediente, las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes procederán a revisar la renta anual sobre la base de aplicar el 1,5% al precio de venta de la vivienda en el momento de la celebración del contrato correspondiente.

3.- La renta así calculada, se disminuirá cuando en el solicitante concurren los requisitos y circunstancias previstos en el apartado 2 del artículo 2º del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre.

4.- A la renta resultante se aplicarán, en su caso, las deducciones que contemplan la Ley 25/1971, de 19 de junio, de Protección a las Familias Numerosas.

Artículo 4º. 1.- Las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes notificarán a los interesados la cuantía de la renta y extenderán en triplicado ejemplar una cláusula adicional, que formará parte integrante del contrato, una vez firmada por el Delegado Provincial y el arrendatario.

2.- Un ejemplar de dicha cláusula se entregará al interesado, otro quedará en la Delegación Provincial, y el tercero se remitirá a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, para modificación de la base de datos, facturación de las nuevas cuotas, con efectos del 26 de enero de 1991 y envío a la Intervención Delegada a los efectos procedentes.

Artículo 5º. 1.- A los arrendatarios que no estuviesen al corriente en el pago de la renta y se acojan al sistema de determinación de la renta previsto en el punto 2, del artículo 2º, del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, les será revisada la renta anual por las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3º, 2, 3 y 4 de la presente Orden, elevando el expediente a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

2.- La Dirección General determinará la deuda del arrendatario, de acuerdo con las prescripciones del artículo 2º del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, que se graduará en cuotas mensuales que no superen el 2% de los ingresos familiares mensuales.

3.- Seguidamente interesará de la Entidad Colaboradora para la Recaudación de Viviendas de la Junta de Andalucía la oportuna baja en facturación de todos los recibos impagados y facturados de acuerdo con el régimen de arrendamiento anterior.

4.- Recibida dicha documentación, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, previa su comprobación y registro, procederá a formalizar expediente de baja en facturación, que remitirá a la Intervención Delegada de la Consejería de Economía y Hacienda, a los efectos procedentes.

5.- La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, una vez determinada la deuda, devolverá el expediente a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, para que sigan los trámites previstos en el artículo 4º de la presente Orden.

Artículo 6º. 1.- A los titulares de viviendas adjudicadas en Precario, por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda se les calculará la renta de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 del artículo 2º del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, disminuida en el 90%, aplicándoseles, en su caso, las deducciones previstas en la Ley 25/1971, de 19 de junio, de Protección a Familias Numerosas.

2.- Una vez calculada la renta, se procederá a confeccionar el oportuno contrato de arrendamiento, que formalizará el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, facturándose seguidamente las cuotas de arrendamiento que procedan.

Artículo 7º. 1.- Los ocupantes de hecho, que se acojan a lo establecido en la Disposición Adicional 5ª del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, y justifiquen la necesidad de la vivienda, deberán presentar solicitud de regularización de la titularidad, en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, antes del 26 de julio de 1991.

2.- A las solicitudes, formalizadas en modelo normalizado que figura como Anexo II de la presente Orden, deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Certificado del Ayuntamiento, acreditativo de que el solicitante tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda.

b) Fotocopia del documento en que se realizó la cesión de la misma, o en su defecto, declaración de las circunstancias que motivaron la ocupación.

c) Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del año anterior.

d) Nómina salarial, o certificado de la empresa de los ingresos recibidos en los últimos 6 meses, o en su caso, certificado de la Oficina correspondiente del Instituto Nacional de Empleo.

e) Certificado acreditativo de la pensión anual por jubilación o por incapacidad laboral, cuando proceda.

3.- Las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes comprobarán las solicitudes y documentación presentada, pudiendo requerir, en su caso, a los solicitantes para que subsanen las faltas observadas o completen la documentación preceptiva, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

4.- Completado el expediente, las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes incoarán, si procediera, el oportuno desahucio al titular no ocupante, procediéndose de conformidad con lo dispuesto en los artículos 138 y siguientes del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 8º. 1.- A los ocupantes de hecho, con los que se formalice el arrendamiento, se les calculará la renta que les corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, desde la fecha de ocupación de la vivienda, y se seguirán los mismos trámites previstos en los artículos 3º, 4º y 5º de la presente Orden.

2.- A la vista del expediente, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, confeccionará el oportuno contrato de arrendamiento, que deberá formalizarse por el Delegado Provincial, facturándose a continuación las rentas que correspondan.

DISPOSICIONES ADICIONAL.

Para facilitar la gestión, control y seguimiento de lo dispuesto en la presente Orden, por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, se procederá a la realización de los estudios necesarios y elaboración de los censos de ocupantes para facilitar un mejor conocimiento del sector de viviendas a que afecta el Decreto 416/1990, de 26 de diciembre:

Lo que se comunica a VV.II. para su conocimiento y efectos.

Sevilla, 16 de mayo de 1991

JUAN JOSE LOPEZ MARTOS
Consejero de Obras Públicas y Transportes

Ilmos. Sres. Viceconsejero, Secretario General Técnico, Director General de Arquitectura y Vivienda y Delegados Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

ANEXO I



JUNTA DE ANDALUCIA

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Dirección General de Arquitectura y Vivienda



REFERENCIA DE LA VIVIENDA	
Mátrícula Grupos	
Cta. nº	

SOLICITUD PARA ACOGERSE AL NUEVO SISTEMA DE DETERMINACION DE LA RENTA
Dto. 416 /1.990 de 26 de Diciembre

1 DATOS DEL/LA SOLICITANTE							
PRIMER APELLIDO			SEGUNDO APELLIDO			NOMBRE	
D.N.I.	EDAD	TITULO	FN	PROFESION		ESTADO CIVIL	
DOMICILIO, C/PLZ O AVDA.				MUNICIPIO		C. POSTAL	PROVINCIA

2 CONDICIONES PARA ACOGERSE A LOS BENEFICIOS DEL DECRETO	
2.1 Que ocupa la vivienda de la referencia con justo y suficiente título.	<input type="checkbox"/>
2.2 Que reside habitual y permanentemente en la misma vivienda.	<input type="checkbox"/>
(Si cumple o acepta estas condiciones ponga una x en el recuadro correspondiente)	

3 CIRCUNSTANCIAS PERSONALES, FAMILIARES Y ECONOMICAS PARA LA DETERMINACION DE LA RENTA

Nº ORDEN			EDAD	JUBILADO, PENSIONISTA INCAPACITADO (Indicar en su caso)		INGRESOS ANUALES (En pes.)
SOLICITANTE	APELLIDOS Y NOMBRE					
1						
OTROS MIEMBROS U. FAMILIAR	PARENTESCO CON EL SOLICITANTE				VIVE A CARGO SOLICITANTE	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
Nº de miembros			Ingresos anuales familiares			

4	DECLARACION, LUGAR, FECHA Y FIRMA
<p>Declaro bajo mi responsabilidad, que todos los datos cumplimentados en la presente solicitud son ciertos. Para que así conste a los efectos oportunos, firmo la presente:</p> <p style="text-align: center;">En a de de 1991...</p> <p style="text-align: center;">Firma del /la solicitante</p> <p style="text-align: center;">Fdo </p>	

5	RELACION DE DOCUMENTOS A ADJUNTAR A LA SOLICITUD
<p>5.1 - Fotocopia del Contrato de Arrendamiento, o en su defecto título de adjudicación o certificación de la D/P de C.O.P.T.</p> <p>5.2 - Certificado del Ayuntamiento acreditativo de residencia habitual y permanente en la vivienda</p> <p>5.3 - Fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último año o en su caso, declaración de no estar obligado a presentarla, en cuyo caso presentará además:</p> <p style="padding-left: 20px;">5.3.1 - Fotocopia del Libro de Familia</p> <p style="padding-left: 20px;">5.3.2 - Declaración jurada de ingresos anuales.</p> <p>5.4 - Nómina salarial, o certificado de la Empresa relativa a los ingresos percibidos en los últimos 6 meses</p> <p>5.6 - Certificado acreditativo de la pensión anual por jubilación o por incapacidad laboral, cuando proceda.</p>	

5 CIRCUNSTANCIAS PERSONALES, FAMILIARES Y ECONÓMICAS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA RENTA

Nº ORDEN		EDAD	JUBILADO, PENSIONISTA INCAPACITADO (Indicar en su caso)		INGRESOS ANUALES (En pts.)
SOLICITANTE	APELLIDOS Y NOMBRE				
1					
OTROS MIEM- BROS U. FA- MILIAR		PARENTESCO CON EL SOLICITANTE		VIVE A CARGO SOLICITANTE	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
Nº de miembros				Ingresos anuales familiares	

6 DECLARACION, LUGAR, FECHA Y FIRMA

Declaro bajo mi responsabilidad, que todos los datos cumplimentados en la presente solicitud son ciertos.
Para que así conste a los efectos oportunos, firmo la presente:

En a de de 199 ...

Firma del / la solicitante

Fdo.:

- 7 RELACION DE DOCUMENTOS A ADJUNTAR A LA SOLICITUD**
- 7.1.- Certificado del Ayuntamiento acreditativo de residencia habitual y permanente en la vivienda.
 - 7.2.- Fotocopia del documento en que se realizó la cesión de la vivienda o de los que en su caso tuviera.
 - 7.3.- Fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último año, o en su caso, declaración de no estar obligado a presentarla, en cuyo caso presentará además:
 - 7.3.1.- Fotocopia del Libro de Familia.
 - 7.3.2.- Declaración jurada de ingresos anuales.
 - 7.4.- Nómina salarial, o certificado de la Empresa relativa a los ingresos percibidos en los últimos 6 meses.
 - 7.5.- Certificado acreditativo de la pensión anual por jubilación o por incapacidad laboral, cuando proceda.

ORDEN de 16 de mayo de 1991, por la que se dictan normas para la ejecución del Decreto 415/90, de 26 de diciembre, sobre régimen de venta y financiación para las viviendas de promoción pública y regularización de situaciones de impago y ocupación.

Ilmos. Sres.:

Por Decreto 415/1990, de 26 de diciembre, se establecen las normas reguladoras del régimen de venta y financiación para las viviendas de Promoción Pública, y de regularización de situaciones de impago y ocupación. Este Decreto tiene por objeto la revisión de la financiación de las viviendas adjudicadas en régimen de compraventa, de acuerdo con el Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, con el fin de adecuar las cuotas a abonar a la capacidad económica de las familias beneficiarias.

El Decreto prevé la aplicación voluntaria a los titulares de viviendas en régimen de venta que estén al corriente de pago. Para los titulares que no estén al corriente de pago, se aplicará la nueva financiación con carácter obligatorio. Asimismo, se realiza una oferta amplia de regularización dirigida a los ocupantes de hecho de tales viviendas, que justifiquen la necesidad de la misma.

A fin de facilitar la ejecución de dichos objetivos, dentro de los principios de celeridad y eficacia que deben presidir la realización de los servicios públicos, resulta necesario dictar una serie de normas de procedimiento.

En su virtud, a propuesta de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y en aplicación de la Disposición Final Tercera del citado Decreto, por esta Consejería de Obras Públicas y Transportes, se ha dispuesto lo siguiente:

Artículo 1º. 1.- Los adjudicatarios de viviendas de Promoción Pública en régimen de venta que estén interesados en acogerse a la financiación prevista en los artículos 2º y 3º del Decreto 415/1990, de 26 de diciembre y que se encuentren al corriente de pago, deberán solicitarlo por escrito a las correspondientes Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, antes del día 26 de julio del presente año.

2.- Las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a la vista de la solicitud, practicarán la oportuna liquidación, que consistirá en adecuar e imputar las cantidades satisfechas por los interesados a la financiación regulada en el citado Decreto.

3.- Las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes notificarán a los interesados la referida liquidación y extenderán en triplicado ejemplar una cláusula adicional, que formará parte integrante del contrato, una vez firmada por el Delegado Provincial y el interesado.

4.- Un ejemplar de dicha cláusula se entregará al interesado, otro quedará en la Delegación Provincial y el tercero se remitirá a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda para la modificación de la base de datos y facturación de las nuevas cuotas, con efectos del 26 de enero de 1991, así como su envío a la Intervención Delegada, a los efectos procedentes.

Artículo 2º. A los adjudicatarios que no estuvieran al corriente de pago, se les aplicará con efecto del día 26 de enero de 1991, la financiación regulada en los artículos 2º y 3º del Decreto 415/1990, de 26 de diciembre, practicándose por las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la oportuna liquidación, siguiéndose en adelante los mismos trámites previstos en el artículo 1º, de la presente Orden.

Artículo 3º. 1.- La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, una vez recibidas la liquidación y cláusula adicional, interesará de la Entidad Colaboradora para la Recaudación de Viviendas de la Junta de Andalucía, la documentación oportuna para la baja en facturación de todos los recibos impagados y facturados de acuerdo con el régimen de financiación anterior.

2.- Recibida la citada documentación la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, previa su comprobación registro, procederá a formalizar expediente de baja facturación, que se comunicará a la Intervención Delegada de la Consejería de Economía y Hacienda, a los efectos procedentes.

Artículo 4º. 1.- Los ocupantes de hecho, que se acojan a lo establecido en la Disposición Adicional 3ª, del Decreto 415/1990, de 26 de diciembre, y justifiquen la necesidad de la vivienda, deberán solicitarlo en las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, antes del día 26 de julio de 1991.

2.- A las solicitudes de regularización, formalizadas en modelo normalizado que figura como Anexo I de la presente Orden, deberá acompañarse la siguiente documentación:

a) Certificado del Ayuntamiento acreditativo de que el solicitante tiene fijada su residencia habitual y permanente en la vivienda.

b) Fotocopia del documento en que se realizó la cesión de la misma, o en su defecto declaración de las circunstancias que motivaron la ocupación.

3.- Las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes comprobarán las solicitudes y documentación presentada, pudiendo requerir, en su caso, a los solicitantes para que subsanen las faltas observadas o completen la documentación preceptiva, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

4.- Completado el expediente, las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes incoarán, si procediera, el oportuno expediente administrativo o judicial para obtener la resolución del contrato suscrito con el anterior titular.

Artículo 5º. 1.- Los ocupantes de hecho con los que se formalice la venta de la vivienda, se subrogarán en las obligaciones económicas pendientes de cumplimiento a favor de la Junta de Andalucía, practicándose por las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la oportuna liquidación, en la forma señalada en los artículos 1º, apartado 2, 3 y 4 y 3º de la presente Orden, de acuerdo con el régimen legal de protección a que estuviere sometida la vivienda, según su respectiva calificación.

2.- Las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, trasladarán a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, la liquidación y la solicitud, a efectos de que por la misma se confeccione el oportuno contrato de compraventa de la vivienda y se facturen las nuevas cuotas de amortización.

DISPOSICION ADICIONAL

Para facilitar la gestión, control y seguimiento de lo dispuesto en la presente Orden, por la Dirección General de