PLAN *Andaluz* DE VIVIENDA

1992 - 1995

PLAN *Andaluz* DE VIVIENDA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
Dirección General de Arquitectura y Vivienda

PLAN *Andaluz* DE VIVIENDA

1992 - 1996

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

JUNTA DE ANDALUCIA

I.S.B.N.: 84-87001-95-5
Número de Registro: JAOP-PN-01092
Depósito legal: SE-614-92

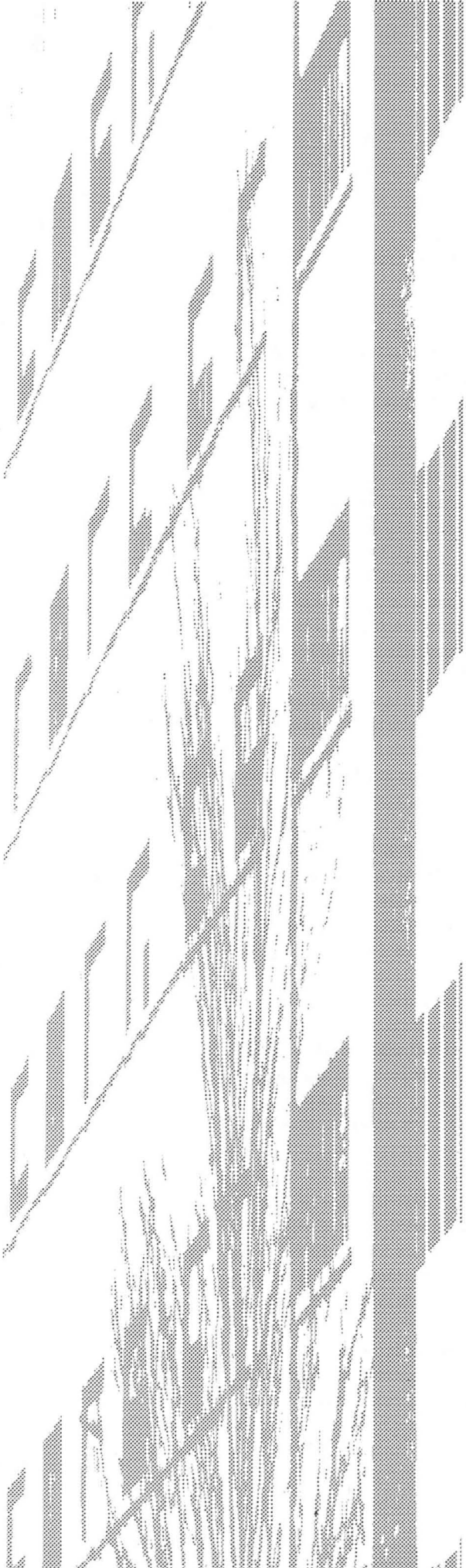
Introducción

El presente Plan Andaluz de Vivienda se redacta como documento en el que se define la Política de Vivienda de la Junta de Andalucía para el cuatrienio 1992-1995.

La voluntad de abordar globalmente la problemática de la vivienda en Andalucía quedó expresada en el Debate de Investidura del Presidente de la Junta de Andalucía, en cuyo discurso se planteaba las líneas básicas de intervención de dicha política: facilitar el acceso a una vivienda digna a las personas con escasos recursos y concretamente a los jóvenes en busca de su primera vivienda en los centros urbanos; asegurar la coordinación entre política de vivienda y política de suelo, e incrementar la oferta de vivienda, tanto pública, promovida por la Administración Autónoma y por los Entes locales, como protegida, promovida por promotores privados o públicos.

Las especiales circunstancias por las que atraviesa el subsector vivienda y la necesidad de afrontar esta situación de una forma global, en el sentido de articular en un único programa las diversas funciones y actuaciones, así como de garantizar su máxima operatividad para hacer frente a las circunstancias actuales, ofreciendo propuestas y soluciones, aconsejaron la conveniencia de abordar la redacción de un documento que integrara todos los aspectos, documento que en términos metodológicos responde la denominación de Plan.

Y así se recoge en el Acuerdo de Pleno del Parlamento de Andalucía, en sesión celebrada los días 1 y 2 de octubre de 1991, por el cual la Administración Autónoma se comprometió a elaborar un Plan Cuatrienal de Vivienda que contuviera propuestas concretas con el objetivo de reducir el déficit.



Las competencias en materia de vivienda y suelo

La distribución de competencias en materia de vivienda y suelo

Las competencias de la Junta de Andalucía en materia de vivienda y suelo

La distribución de competencias en materia de vivienda y suelo

La Constitución Española establece en su Art. 47 como un principio rector de la política social y económica el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada. Así mismo, especifica que los poderes públicos son los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho.

La vivienda, aparte de ser un derecho social, es un bien económico, y como tal moviliza importantes recursos e incide en una pluralidad de sectores productivos, constituyendo, por tanto, un capítulo inexcusable de la política económica general.

Así mismo, la vivienda no es sólo un derecho social y un bien económico, sino que por sus propias características se configura como un bien urbano, dado que representa el elemento físico esencial en la conformación y configuración de la ciudad. En este sentido, la Constitución establece distintas obligaciones a los poderes públicos y básicamente el deber de utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Esta triple dimensión de la vivienda, como derecho social, como bien urbano y como bien económico, aparte de definir otros tantos niveles de intervención de los poderes públicos, tiene una indudable repercusión en lo que respeta a la distribución de competencias que la Constitución realiza y que los Estatutos de Autonomía desarrollan.

En este sentido, si bien el texto constitucional en su Artículo 148.1.3° asigna a las Comunidades Autónomas las competencias exclusivas en materia de Vivienda, Ordenación del Territorio y Urbanismo, reserva a la Administración Central, como competencias propias, las bases de la ordenación del crédito, banca y seguros (Artículo 149.1.11), así como las bases de coordinación de la planificación general de la actividad económica (Artículo 149.1.13).

Se reconoce así una competencia compartida, como ha entendido recientemente el Tribunal Constitucional al afirmar que las competencias exclusivas en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas debe entenderse en relación a las estatales derivadas de los Artículos 38, 131 y 149 de la Constitución, relativos a las exigencias de la economía general y, en su caso, de la planificación; a la definición de las bases de la ordenación del crédito, banca y seguros; y a la definición de las bases y coordinación de la planificación de la actividad económica general, mediante ley.

Por lo tanto, la Administración Central es competente en lo relativo a fijar el marco legislativo y financiero general, así como para establecer la política fiscal. Ello conlleva básicamente la definición y nivel de protección de las actuaciones protegibles, la regulación esencial de las fórmulas de financiación adaptadas y la determinación de las magnitudes económicas de la política estatal destinada a vivienda.

No obstante lo anterior, a las Comunidades Autónomas en base al precepto constitucional antes citado, relativo a su competencia exclusiva en materia de vivienda, les corresponde el deber y la obligación de definir y ejecutar una auténtica política de vivienda en sus respectivos ámbitos

geográficos. Dicha política, si bien encuentra en las normas estatales un límite externo que condiciona sus opciones, está facultada no sólo para desarrollar la normativa estatal de financiación de las actuaciones protegibles para adaptarlas a las circunstancias y características de su territorio, sino para definir otros tipos de actuaciones protegibles y, en su caso, otra forma de financiación con cargo a sus propios presupuestos complementando la "regulación estatal".

En este sentido, la Comunidad Autónoma está capacitada no sólo para establecer las actuaciones protegibles propias y su nivel de protección, sino que puede regular las fórmulas de financiación adoptadas, pudiendo suscribir convenios con entidades de crédito públicas o privadas, con objetos de garantizar el volumen de financiación cualificada requerida para la realización de las actuaciones protegibles propias, siempre y cuando no sean incompatibles con las directrices de la ordenación económica general ni con las bases de la ordenación del crédito diseñadas por el Estado.

Por último, la concepción de la vivienda como hecho urbano la configura como una competencia en los que Municipios y Provincias están directamente comprometidos. Debiendo entender que sus cometidos no se limitan exclusivamente al deber de utilización del suelo de acuerdo con el interés general, mediante una correcta gestión y ejecución del urbanismo, sino que alcanzan a su corresponsabilidad con el resto de las Administraciones en la resolución de los problemas de la vivienda, tanto en lo relativo a la obtención del suelo necesario para su concreción, como a la promoción y gestión inmobiliaria.

En este sentido, es suficientemente clarificadora la Ley 7/85 del 7 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, entre cuyos preceptos cabe citar los siguientes:

- El Artículo 2.1.: Declara el derecho de los Municipios y Provincias a intervenir en cuantos asuntos afecten directamente al círculo de sus intereses, para la efectividad de la autonomía garantizada constitucionalmente a las entidades locales.

- El Artículo 25.2.d): El Municipio ejercerá en todo caso competencias en ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, así como en promoción y gestión de viviendas.

- El Artículo 38.1.: Son competencias propias de la Diputación, la coordinación de los servicios municipales, la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, y la prestación de servicios públicos de carácter supramunicipal o supracomarcal, que son competencias reconocidas y desarrolladas en la Ley Andaluza de Relaciones con las Diputaciones.

En materia urbanística, y en particular en lo que se refiere a la efectiva ejecución del planeamiento y para evitar las prácticas de retención improductiva de los suelos, la Ley 8/90, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, ha venido a instaurar un marco jurídico reforzado de la Administración municipal como garantía del control e impulso público de los procesos de urbanización y edificación, sin perjuicio de las competencias urbanísticas de la Comunidad Autónoma.

Las competencias de la Junta de Andalucía en materia de vivienda y suelo

Si bien como ha quedado expuesto en el punto anterior las competencias sobre vivienda y suelo son competencias compartidas por las tres administraciones: Central, Autonómica y Local, resulta innegable el papel preponderante que adquieren las Comunidades Autónomas en cuanto a la capacidad de definir y gestionar en sus respectivos ámbitos una auténtica política relativa a vivienda y suelo. En este sentido, hay que volver a señalar cómo el Texto Constitucional, en su articulo 148.1.3°, asigna a las Comunidades Autónomas competencias exclusivas en materia de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Suelo, y por el contrario, al enumerar en el Artículo 149 las competencias que se reservan como exclusivas al estado, no considera entre ellas las relativas a vivienda, urbanismo o suelo.

En este sentido, el Estatuto de Andalucía, en su Artículo 13.8 en conexión con la normativa citada, confiere a la Comunidad Autónoma las competencias exclusivas en materia de "Política Territorial: ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda".

De igual modo establece el texto estatutario en su artículo 18.1., 1ª y 2ª, que corresponde a la Comunidad Autónoma, de acuerdo con las bases y la ordenación de la actuación económica general y la política monetaria del Estado, y en los términos de lo dispuesto en los artículos 38, 131 y 149.1.11 y 13 de la Constitución, la competencia exclusiva sobre las siguientes materias:

- Fomento y planificación de la actividad económica en Andalucía.
- Sector público de la Comunidad Autónoma.
- Instituciones de crédito corporativo, público y territorial, Cajas de Ahorro y Cajas Rurales.

También se reconoce en el artículo 68 que la Comunidad Autónoma podrá constituir empresas públicas para la ejecución de funciones de su competencia.

Los Reales Decretos 698/1979 de 13 de febrero y 3.481/1983 de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma, supusieron la materialización de las transmisiones de las facultades y competencias sobre urbanismo y vivienda respectivamente, del Estado a nuestra Comunidad Autónoma. Le corresponde a la Administración Autonómica, a partir de la publicación del último Real Decreto citado, la "elaboración de normativa propia" cono instrumento básico del desarrollo de su política de vivienda.

Se debe establecer, en conclusión, como fundamentación básica, que la exclusividad competencial de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda se deriva de los artículos 47, 148 y 149 de la Constitución, y se consagra en el artículo 13.8 del Estatuto Andaluz, desarrollándose en el Real Decreto 3.481/83 de 28 de diciembre sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma.

Dichas funciones se asignan a la Consejería de Política Territorial y Energía (hoy Consejería de Obras Públicas y Transportes) en virtud de los Decretos 39/1984 en materia de vivienda y 34/1979 en materia de Urbanismo.

En concreto, las funciones asumidas por este Ente territorial como titular de las competencias en materia de vivienda son, fundamentalmente:

1. Elaboración de normativa propia.

2. Programación, control, seguimiento, calificación y promoción de las viviendas de protección oficial.

3. Control, calificación y supervisión de programas de edificación relativos a la promoción privada, aplicando la normativa básica Estatal y Autonómica.

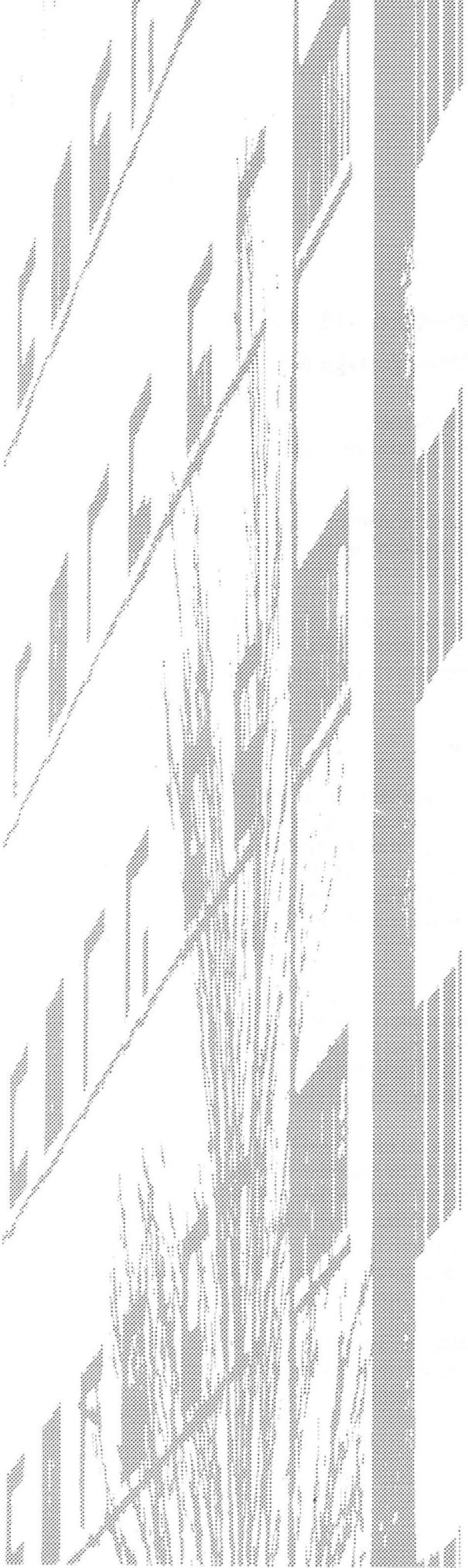
4. Gestión, resolución y tramitación de expedientes administrativos, singularmente los relativos a subvenciones, concesiones y ayudas económicas.

5. Constitución y participación en sociedades, en orden al fomento de estas actividades.

6. Convenios con Corporaciones Locales y sus órganos de gestión.

7. Gestión de conservación, rehabilitación y control de calidad de viviendas, tanto urbanas como rurales.

En materia de Urbanismo, las competencias transferidas por el Real Decreto 698/79 de 13 de febrero relativa a las funciones encomendadas a la Administración del Estado por la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, son asignadas a la Consejería de Política Territorial en Infraestructura por el Decreto 34/1979, de 5 noviembre.



La política de vivienda y suelo residencial en la autonomía

LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Las competencias transferidas: necesidad de adecuar los contenidos y formular nuevos programas

Los resultados del ejercicio de las competencias autonómicas

La situación actual: cambios, disfunciones y necesidades no resueltas

LA POLÍTICA DE SUELO

La política de suelo a partir de las transferencias

La situación actual

LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Las competencias transferidas: necesidad de adecuar los contenidos y formular nuevos programas

En el año 1984 la Junta de Andalucía se hizo cargo de la competencia plena en el campo de la política de vivienda, de acuerdo con los preceptos constitucionales y los derivados del propio Estatuto de Autonomía.

El objetivo fundamental que ha perseguido, desde ese momento, el desempeño de las competencias, ha sido la creación de condiciones favorables para el ejercicio del derecho a la vivienda.

Desde el punto de vista instrumental, se ha pretendido durante estos años, en unos casos introducir modificaciones substanciales en las prácticas heredadas, y en otros generar nuevos programas, con la finalidad de dar respuestas a las situaciones de necesidad muy diversas y al empleo de recursos de todo tipo, muy diferentes.

Los principios que han guiado este cambio pueden resumirse en:

- **El rediseño de la promoción pública**. En primer lugar, hacia fórmulas de mayor calidad arquitectónica, pero también tratando de definir actuaciones que por su localización y dimensión no creasen desequilibrios en la trama urbana existente. Al mismo tiempo se estableció el régimen de tenencia en alquiler como la mejor fórmula para permitir el acceso a la vivienda de colectivos muy desfavorecidos, manteniendo un control directo de la Administración sobre el uso de ese bien financiado con dinero público.

  La aplicación de este principio condujo a un control estricto de los proyectos arquitectónicos que ha redundado en la imagen de la vivienda pública como vivienda de calidad. También procuró ejecutar operaciones de una dimensión adecuada, por lo general por debajo de las cien viviendas por actuación, y con especial atención a su localización, favoreciendo la consolidación de las tramas urbanas.

- **La reparación del patrimonio heredado**. Una buena parte del patrimonio heredado, de gran magnitud - más de cien mil viviendas - y muy ubicuo, se encontraba en un evidente estado de deterioro físico y funcional. Durante los años transcurridos se han dedicado considerables esfuerzos técnicos y económicos a la rehabilitación y reparación de este patrimonio, consiguiéndose en primera instancia mejorar el alojamiento de decenas de miles de familias, pero también creándose condiciones más equilibradas para tomar decisiones sobre la propiedad y gestión de este parque de viviendas públicas.

- **El fomento de otras formas de promoción de vivienda**. Los programas categóricos del tipo de la promoción directa, han sido complementados con otras iniciativas, en un doble sentido. Como no resultaba aconsejable que la única actividad generadora

de vivienda social fuera la construcción de nueva planta, y tampoco que la Administración Autonómica fuera, entre todos los agentes que participan en el proceso, el único que tuviera un papel activo desde el punto de vista técnico o económico, se definió una nueva línea de promoción "participativa". En este sentido y desde 1984 se han diseñado, aplicado y adecuado programas que han pretendido, tanto rehabilitar el patrimonio residencial heredado, como equilibrar la participación del resto de agentes, especialmente la Administración Local y los propios usuarios. Ambas fórmulas se han manifestado de una gran eficacia para reequilibrar el campo de la promoción pública. Así, han surgido programas como la promoción de vivienda concertada, la rehabilitación preferente o la autoconstrucción.

Junto a estos tres principios, que han conformado la política de vivienda en los últimos años, ha habido otros aspectos, muy relacionados con los anteriores, que deben reseñarse por su interés. Así:

- El conocimiento más fundado de las necesidades reales de la población y del modo de actuar de los diferentes agentes como base de una programación racional. Esto se plantea mediante el desarrollo de estudios generales sobre la necesidad y específicos por ámbitos y situaciones y a través del diseño y mantenimiento de una estadística de vivienda.

- La selección más rigurosa de los beneficiarios de la política de vivienda. Esto se ha llevado a la práctica mediante la promulgación de la correspondiente normativa y la creación de las Comisiones Provinciales de Vivienda.

- El acercamiento de la Administración a los propios ciudadanos, se ha fomentado mediante algunos programas específicos como las Oficinas de Rehabilitación de ámbito urbano y supramunicipal.

- La colaboración con la iniciativa privada se ha potenciado mediante la creación y dotación de instrumentos concretos de apoyo a determinados programas, como la promoción privada de la V.P.O. o la creación de la Comisión de Vivienda de Andalucía.

Los resultados del ejercicio de las competencias autonómicas

El esfuerzo desplegado en estos años ha producido resultados de diversa índole, que a efectos expositivos habría que organizar en dos líneas. Por una parte habría que señalar los resultados cuantitativos, expresados en términos de viviendas ejecutadas; por otra parte habría que tratar de hacer explícitas las consecuencias que la práctica desarrollada desde 1984 ha tenido sobre el modo de concebir y ejecutar la política de vivienda.

Por lo que a los datos se refiere, las actuaciones en las que ha habido participación de la Junta de Andalucía mediante promoción propia o en colaboración con los particulares y la Administración Local, han permitido alcanzar la cifra de 265.557 viviendas desde el momento del acceso a la competencia plena en materia de vivienda.

Promoción de vivienda con participación de la Junta de Andalucía, según fórmulas. Número de viviendas. Andalucía 1984/1991

	V.A.	%
Promoción directa de la Junta de Andalucía	61.792	23,2
Promoción concertada por Corporaciones Locales	7.769	3,0
Promoción privada con Corporaciones Locales	20.693	7,7
Promoción privada protegida	175.303	66,0
TOTAL	265.557	100,0

Fuente: Elaboración a partir de datos propios.

Observaciones:

- *Promoción directa de la Junta de Andalucía incluye:*
  - *Promoción pública directa.*
  - *Reparación de barriadas.*
  - *Actuaciones singulares.*
- *Promoción concertada con Corporaciones Locales incluye:*
  - *Promoción pública concertada.*
  - *Autoconstrucción.*
  - *VPO Régimen Especial.*
  - *Subvenciones a Corporaciones Locales.*
- *Promoción privada con Corporaciones Locales incluye:*
  - *Rehabilitación Autonómica.*
- *Promoción privada protegida incluye:*
  - *VPO Régimen General.*
  - *Rehabilitación Estatal.*
  - *Vivienda usada.*

De acuerdo con los datos expresados en el cuadro anterior, la promoción directa de la Junta de Andalucía ha significado el 23,2% del total. Si se considera también la promoción de la Junta de Andalucía ejecutada con participación de las Corporaciones Locales y/o particulares, la cifra alcanza el 34% del total.

La evolución de estos datos es ciertamente ilustrativa. El sector público ha ido creciendo tanto en valores absolutos:

1984 ..... 2.824 viviendas
1987 ..... 6.938 viviendas
1991 ..... 9.331 viviendas

Como relativos, pues su participación pasó del 10% en 1984 al 18,2% en 1991. Es muy relevante también el crecimiento del sector mixto, es decir, el formado por la promoción de la Junta de Andalucía con Corporaciones Locales y/o particulares, que ha sido continuo:

1984 ..... 264 viviendas
1987 ..... 2.261 viviendas
1991 ..... 7.730 viviendas

Desde otro punto de vista, es reseñable así mismo el cambio substancial que se ha producido entre la nueva planta y la rehabilitación. El crecimiento de ésta también ha sido continuo:

1984 ..... 2.791 viviendas
1987 ..... 7.858 viviendas
1991 ..... 12.213 viviendas

Y su participación en el total ha pasado del 9,0% en 1984 al 42,5% en 1991. En este sentido, la promoción de vivienda en Andalucía, en los sectores público y protegido, se basa cada vez más en la rehabilitación. Este es un hecho de gran trascendencia por la significación que encierra desde el punto de vista de la demanda y de la práctica de los operadores inmobiliarios públicos y privados.

Por lo que se refiere a los resultados desde el punto de vista de la gestión, la experiencia acumulada permite afirmar que al esfuerzo de diseñar respuestas nuevas a necesidades no resueltas pueda asegurársele eficacia. La relación establecida con las instituciones locales está permitiendo un conocimiento mejor de las necesidades y posibilidades municipales. De la misma forma, la relación directa con los usuarios está permitiendo detectar las posibilidades de movilizar recursos de todo tipo que éstos pueden aportar para resolver aspectos del problema de la vivienda. En cuanto a las capacidades de gestión de los agentes implicados en estos programas, no hay duda que se han desarrollado y que pueden intentarse en el futuro compromisos de mayor complejidad.

Número de viviendas ejecutadas directamente por la Junta de Andalucía o con participación de ésta. 1984/1991 (iniciaciones)

Sector público	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991(1)	Total
P. Pública directa	1.060	5.624	3.321	2.971	2.817	3.333	3.105	2.829	25.060
P. Pública concertada	264	1.148	556	332	-	100	-	1.033	3.433
Autoconstrucción	-	-	-	-	-	204	258	718	1.180
A. Sing. e Infravda.	-	43	220	113	134	179	260	252	1.201
Reparación Barriadas	1.500	5.566	2.527	3.522	5.243	7.879	4.795	4.499	35.531
TOTAL 1	2.824	12.381	6.624	6.938	8.194	11.695	8.818	9.331	66.405
VPO Régimen General	26.844	27.590	31.398	27.005	12.643	11.194	9.264	9.987	155.925
VPO Régimen Especial	-	-	-	-	-	468	186	544	1.198
Vivienda usada	-	-	-	-	-	428	790	630	1.848
RH. Estatal	1.291	1.936	2.141	2.294	2.407	2.626	2.690	2.145	17.530
RH. Autonómica	-	-	717	1.882	3.667	3.508	5.791	5.128	20.693
Subvenciones CC.LL.	-	-	-	47	201	197	550	774+189(2)	1.958
TOTAL 2	28.135	29.526	34.256	31.228	18.918	18.421	19.271	19.401	199.152
TOTAL (1+2)	30.959	41.907	40.880	38.166	27.112	30.116	27.689	28.732	265.557
VIVIENDA LIBRE	22.746	21.092	17.535	31.072	54.178	56.936	45.389	35.661	264.609

Fuente: Elaboración a partir de datos propios.
(1) El último trimestre de 1991 es una proyección.
(2) Las 744 viviendas corresponden a subvenciones concedidas a las CC.LL. para ejecución de viviendas de nueva planta en todo el período, el resto es rehabilitación.

Evolución intercensal de la población y las viviendas 1981/1991. Por provincias y total Andalucía

	Población			Viviendas totales			Viviendas principales			Habitantes por vivienda. % de mejora tasa en periodo 1981-91	
Provincias	Censo 1981	Censo 1991	% incremento	Censo 1981	Censo 1991	% incremento	Censo 1981	Censo 1991	% incremento	Viviendas totales	Viv. princip.
ALMERÍA											
Área aglomeración	172.817	207.342	19,98%	68.920	90.830	31,79%	45.366	58.332	29,68%	8,96%	7,48%
Resto provincia	238.025	254.596	6,96%	98.398	122.84	24,85%	64.559	75.522	16,98%	14,32%	8,57%
Total provincia	410.842	461.938	12,44%	167.318	213.676	27,71%	109.925	134.354	22,22%	11,96%	3,01%
CÁDIZ											
Área aglomeración	716.804	798.664	11,42%	226.53	274.887	21,35%	176.608	209.686	18,73%	8,18%	6,16%
* ALGECIRAS	196.207	222.695	13,50%	66.745	80.330	20,35%	49.789	60.633	21,78%	5,69%	6,80%
* CADIZ	344.944	391.951	13,63%	111.136	137.035	23,30%	85.429	100.677	17,85%	7,85%	3,58%
* JEREZ DE LA FTRA.	175.653	184.018	4,76%	48.651	57.522	18,23%	41.390	48.376	16,88%	11,39%	10,37%
Resto provincia	271.584	292.109	7,56%	94.984	115.630	21,74%	65.078	75.444	15,93%	11,65%	7,22%
Total provincia	988.388	1.090.773	10,35%	321.516	390.517	21,46%	241.686	285.130	17,98%	9,14%	5,45%

Evolución intercensal de la población y las viviendas 1981/1991. Por provincias y total Andalucía (continuación)

Provincias	Población			Viviendas totales			Viviendas principales			Habitantes por vivienda. % de mejora tasa en periodo 1981-91	
	Censo 1981	Censo 1991	% incremento	Censo 1981	Censo 1991	% incremento	Censo 1981	Censo 1991	% incremento	Viviendas totales	Viv. princip.
CÓRDOBA											
Área aglomeración	279.386	309.212	10,68%	95.869	107.387	12,01%	72.191	84.992	17,73%	1,20%	5,99%
Resto provincia	441.437	444.548	0,70%	145.489	173.490	19,25%	113.379	128.663	13,48%	15,55%	11,26%
Total provincia	720.823	753.760	4,57%	241.358	280.877	16,37%	185.570	213.655	15,13%	10,14%	9,18%
GRANADA											
Área aglomeración	349.853	415.033	18,63%	128.216	155.687	21,43%	93.746	118.225	26,11%	2,30%	5,93%
Resto provincia	408.053	391.466	-4,06%	154.487	189.910	22,93%	102.922	115.997	12,70%	21,96%	14,88%
Total provincia	757.906	806.499	6,41%	282.703	345.597	22,25%	196.668	234.222	19,10%	12,95%	10,65%
HUELVA											
Área aglomeración	177.914	202.192	13,65%	65.456	79.219	21,03%	44.387	53.560	20,67%	6,10%	5,82%
Resto provincia	240.670	239.586	-0,45%	93.999	115.070	22,42%	64.610	69.070	6,90%	18,68%	6,88%
Total provincia	418.584	441.778	5,54%	159.455	194.289	21,85%	108.997	122.630	12,51%	13,38%	6,19%
JAÉN											
Área aglomeración	166.564	175.994	5,66%	58.435	68.223	16,75%	43.782	50.436	15,20%	9,50%	8,28%
Resto provincia	473.257	448.758	-5,18%	170.295	193.348	13,54%	125.364	135.494	8,08%	16,48%	12,27%
Total provincia	639.821	624.752	-2,36%	228.730	261.571	14,36%	169.146	185.930	9,92%	14,61%	11,17%
MÁLAGA											
Área aglomeración	564.103	643.550	14,08%	215.211	269.614	25,28%	146.292	184.005	25,78%	8,94%	9,30%
Resto provincia	461.506	533.709	15,65%	207.855	303.078	45,81%	121.718	153.733	26,30%	20,69%	8,44%
Total provincia	1.025.609	1.177.259	14,79%	423.066	572.692	35,37%	268.010	337.738	26,02%	15,20%	8,91%
SEVILLA											
Área aglomeración	915.222	1.011.394	10,51%	312.861	356.541	13,96%	236.917	283.837	19,80%	3,03%	7,76%
Resto provincia	573.089	594.963	3,82%	178.500	212.524	19,06%	135.993	158.060	16,23%	12,80%	10,68%
Total provincia	1.488.311	1.606.357	7,93%	491.361	569.065	15,81%	372.910	441.897	18,50%	5,81%	8,92%
ANDALUCÍA											
Área aglomeración	3.342.663	3.763.381	12,59%	1.171.500	1.402.388	19,71%	859.289	1.043.573	21,45%	5,95%	7,30%
Resto	3.107.621	3.199.735	2,96%	1.144.007	1.425.896	24,54%	793.623	911.983	14,91%	17,39%	10,40%
Total	6.450.284	6.963.116	7,95%	2.315.507	2.828.284	22,15%	1.652.912	1.955.556	18,31%	11,62%	8,76%

La situación actual: cambios, disfunciones y necesidades no resueltas

Los cambios que se han producido en nuestra región en los últimos diez años han sido profundos, hasta el punto de exigir una respuesta en el campo inmobiliario que implicará una profundización de las lineas ya iniciadas que ahora se siguen al planificar y ejecutar la política de vivienda.

El análisis del cambio social y económico debería ser objeto de una exposición minuciosa, que sin duda desbordaría el marco de este documento. Pero pueden describirse algunos hechos de relevancia. La línea argumental estriba en afirmar que para hacer frente desde el campo

inmobiliario a los profundos cambios que se han producido en los últimos años, deben analizarse algunas situaciones y observarse algunas tendencias que se vienen manifestando desde el año 1984.

Los cambios poblacionales que se han producido en Andalucía están significando un aumento del peso demográfico, dentro del sistema urbano regional, del agregado constituido por los núcleos o áreas urbanas de mayor dimensión poblacional y mayor complejidad funcional. En 1981, en las áreas metropolitanas y áreas de concentración de mayor dimensión, a saber:

- Áreas metropolitanas de Sevilla y Málaga.

- Áreas urbanas de Bahía de Cádiz, Campo de Gibraltar y área de Granada.

- Áreas urbanas de influencia de las capitales de Almería, Córdoba, Huelva y Jaén.

- Municipio de Jerez de la Frontera.

residían 3,3 millones de andaluces. En 1991 lo hacían 3,7 millones; su crecimiento poblacional de 420.000 habitantes ha significado el 82% del crecimiento poblacional andaluz y el 50% del crecimiento total de España en el periodo 1981-1991.

El parque de viviendas principales ha crecido durante ese periodo en una cifra importante, en dicho ámbito, alrededor de 180.000 viviendas. En condiciones normales esta cifra hubiera contribuido a disminuir el déficit en ese ámbito. Pero los cambios operados en el mercado del suelo y en el sistema de la promoción inmobiliaria en los últimos 5 ó 6 años, no han permitido concretar esta posibilidad.

El alza del precio del suelo y de la vivienda, la caída de la producción de vivienda protegida, la popular V.P.O., añadidas a la gradual deriva de la promoción hacia ámbitos más favorables, por lo general fuera del agregado urbano de mayor dimensión, han provocado para una franja de la población andaluza su gradual desconexión del mercado. No existen cifras exactas sobre este fenómeno, pero puede estimarse en más de cien mil el número de hogares que se encuentran ahora con dificultades para acceder a una vivienda.

El hecho cierto es que para un colectivo de la dimensión indicada y constituido, en general, por personas jóvenes en busca de su primer acceso a la vivienda y con moderado y bajo nivel de renta, que podría situarse por debajo de 2,5 veces el S.M.I., no se producen viviendas suficientes para su capacidad en los ámbitos donde residen.

Junto a este conjunto de circunstancias, que han contribuido a la configuración de una nueva situación de mercado, deben señalarse otras que afectan al sistema de la promoción inmobiliaria pública, sin enfrentar las cuales resultará muy difícil orientarlo de forma eficaz hacia la resolución de los problemas actuales:

- Así, dentro de la promoción pública, los programas categóricos siguen teniendo -pese a los cambios ya indicados- un peso tal vez alto. Se trata de programas de vivienda de ejecución directa de la Administración con cargo a sus propios presupuestos y con escasa

participación de otros agentes implicados y con un coste real que significa un alto coste de oportunidad respecto a otras posibilidades de enfrentar el problema.

- Es también necesaria una mayor coordinación entre las políticas de suelo y de vivienda. Se han dedicado grandes esfuerzos desde la Administración autonómica, pero la respuesta, es aún débil.

- Las situaciones apuntadas han provocado que la promoción del sector público y del protegido haya derivado en cierta medida hacia ámbitos donde su ejercicio resultaba más factible. Esto es lo que se conoce como la "tendencia hacia la ruralización de las actuaciones".

Los cuadros siguientes son representativos de las tendencias que se indican:

Viviendas públicas promovidas por la Junta de Andalucía según intervalos de población. Andalucía 1984/1990

Hábitat en miles	Número de municipios	Número de viviendas	Población 1-1-90	Nº viviendas mil habitantes	% sobre el total
< 5	531	5.856	1.005.933	5,82	17,39%
5-20	174	11.191	1.647.880	6,79	33,23%
20-100	51	9.828	1.774.165	5,54	29,19%
>100	10	6.799	2.672.082	2,54	20,19%
TOTAL	766	33.674	7.100.060	4,74	100,00%

Fuente: Elaboración propia.

Desde el momento de las transferencias hasta 1990 y en relación con la promoción pública directa, resulta que el 50,62% de la promoción se ha concentrado en municipios por debajo de 20.000 habitantes, donde residía el 37,4% de la población.

Por lo que se refiere a la VPO, promoción privada protegida, los datos aparecen recogidos en el cuadro siguiente:

Viviendas de protección oficial de iniciativa privada (VPO). Andalucía 1986/1990

Hábitat en miles	Número de municipios	Número de viviendas	Población 1-1-90	Nº viviendas mil habitantes	% sobre el total
< 5	531	9.443	1.005.933	9,38	8,78%
5-20	174	24.885	1.647.880	15,10	23,12%
20-100	51	33.925	1.774.165	19,12	34,58%
>100	10	31.850	2.672.082	11,94	33,52%
TOTAL	766	91.202	7.100.060	12,84	100,00%

La concentración fundamental se ha dado entre los 5.000 y los 100.000 habitantes, donde se ha ejecutado el 58% de la producción, frente a una población del 48,2%.

Junto a estas situaciones es menester señalar otros fenómenos que han afectado al sector público y protegido y que deben interpretarse como tendencias favorables al reajuste. Así, el propio paso de la promoción de nueva planta hacia la rehabilitación, que puede convertirse por demanda de lo usuarios y por voluntad de la Administración en práctica predominante en pocos años más. Similar significado tiene el desarrollo de los programas participativos, que entrañan un conocimiento más exacto de las necesidades y un uso más racional de los recursos en sentido amplio (dinero, suelo, fuerza de trabajo, habilidades organizativas, experiencias locales de gestión, redes informales de ayuda mutua, etc.). Estas "semillas para el cambio", que la tensión dialéctica entre necesidad y soluciones ha venido generando, deben también ser consideradas a la hora del diseño de soluciones globales e integradoras.

Todos estos hechos, los cambios estructurales que se han producido en el mercado inmobiliario y de suelo, la existencia de una demanda insatisfecha en el umbral de la solvencia, las tendencias al cambio que ya se están produciendo, y otros factores sobrevenidos como el nuevo plan estatal de vivienda diseñado por la Administración Central, o la profundización, en los próximos años, de la integración en las normas y esquemas de la C.E.E., obligan a definir el momento inmobiliario en nuestra región como una situación de encrucijada. Las soluciones que se proponen son globales e integradoras, y están encaminadas a:

- Dar respuestas a algunos problemas de base: incrementar el conocimiento científico de la realidad, entendida ésta en términos de generación de necesidades, estructura de la demanda, organización de la producción y sus cambios.

- Ayudar a la sociedad civil a resolver el problema del alojamiento favoreciendo la articulación entre el mercado (sectores profesionales privados técnicos y financieros), la Administración Pública y los usuarios.

- Garantizar siempre para los sectores sociales más desfavorecidos, aquellos que poseen escasas capacidades reales, una igualdad de oportunidades en el acceso a un alojamiento digno.

LA POLÍTICA DE SUELO

La política de suelo a partir de las transferencias

Desde la transferencia de competencias en materia de urbanismo, operada mediante el Real Decreto 698/1979, la Junta de Andalucía centró su actividad en el proceso de planeamiento urbanístico municipal, extendiendo esta acción al mayor número de municipios posible, y al mismo tiempo, dirigiendo sus esfuerzos para conseguir una mejora de su calidad.

Una vez consolidada esta línea de actuación se asumió, a partir de 1983, una nueva etapa vinculada al desarrollo y ejecución del planeamiento, en el entendimiento de que la credibilidad de éste pasaba por su efectivo cumplimiento.

Como quedó indicado en el Apartado 1, el Real Decreto 3481/1983, de 28 de diciembre, transfirió a la Comunidad Autónoma de Andalucía las funciones y servicios del Estado en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda, comprendiendo la transferencia de la titularidad del suelo residencial del que era titular el Organismo Autónomo estatal Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda (I.P.P.V.).

El suelo transferido procedía de las actuaciones que en materia de promoción pública de viviendas había llevado a cabo el citado Instituto desde su creación en 1980 y, sobre todo, de las actuaciones de los Organismos precedentes que fueron absorbidos por aquél en esa fecha (Instituto Nacional de Urbanización -INUR-, Instituto Nacional de la Vivienda -INV- y Administración del Patrimonio Social y Urbano -APSU-).

El patrimonio transferido reflejaba, en buena medida los aspectos básicos de la intervención del Estado en las décadas 1960-70:

- Grandes actuaciones poligonales desvinculadas de los procesos de planeamiento municipal, enmarcadas en las grandes líneas del desarrollo económico-social.

- Intervenciones que presentaban importantes problemas de integración tanto en la trama urbana como en la estructura social de las ciudades.

- Importantes desajustes entre la Administración del Estado y la Administración Municipal en la definición de la Administración Urbanística Actuante, lo que originará problemas de conservación y equipamiento en las barriadas transferidas.

Tras el proceso de transferencias, la Junta de Andalucía se planteó la formulación de un Programa de Actuación de suelo, basado en tres grandes objetivos:

a) Iniciar un cambio profundo de la política de suelo ejercida por el Estado, en el sentido de articular una política de ejecución de planeamiento de más amplio alcance, enmarcada en una acción generalizada para la credibilidad de los planes urbanísticos. Se abría así una nueva etapa de apoyo en su gestión y ejecución, tras un intenso periodo de redacción de planes.

b) Coadyuvar al desarrollo de otras políticas sectoriales de alcance regional, en especial la política de vivienda de protección pública (priorizando los programas de vivienda de promoción directa de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda).

c) Intervenir directamente sobre el patrimonio transferido, intervención que habrá de dirigirse, tanto a su incorporación a los procesos de planeamiento y a la estructura urbana de la ciudad, como a mejorar la calidad de vida en el mismo, con intervenciones sobre la infraestructura, los equipamientos y los espacios públicos.

Los programas se diseñaron además sobre la base de que tuvieran una incidencia significativa en el mercado inmobiliario y con criterios territoriales generales que potenciaran el Sistema de Ciudades, sobre todo la red de Ciudades medias andaluzas.

Los programas de Suelo, por su especificidad, precisaron del diseño de una estructura administrativa y de gestión adecuada, creándose la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), de alcance regional, a la que se adscribió el patrimonio transferido.

El diseño de la intervención de E.P.S.A. desde 1986 ha girado alrededor de los siguientes documentos básicos:

- Las Bases generales de actuación, que como marco de referencia elaboró la D.G. de Urbanismo en 1985, que establecían las líneas generales de actuación en esta materia.

- Los Programas de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF), que con carácter anual establecieron los objetivos, proyectos e inversiones de EPSA y que concretaron las Bases de actuación anteriormente definidas.

De acuerdo con las políticas establecidas en estos documentos, cuatro han sido los Programas básicos de actuación de E.P.S.A.:

- Adquisición y preparación de nuevos suelos a medio plazo.

- Actuación sobre los suelos transferidos e inicialmente adscritos a E.P.S.A.

- Actuaciones de gestión y preparación de suelos para viviendas de promoción pública.

- Actuaciones sobre espacios públicos.

Los tres primeros programas han formado el gran paquete de intervención de la Empresa en el mercado de suelo -tanto a corto como a medio plazo-, constituyendo el último de ellos un apoyo directo a la ejecución municipal de los sistemas generales previstos por el planeamiento. En los mismos E.P.S.A. actúa con estricta sujeción a los Planes Urbanísticos y con la participación directa -de gestión e incluso financiación- de los municipios implicados.

La actividad de E.P.S.A. en Andalucía, en materia de suelo residencial durante el periodo de 1986-91, puede resumirse en los siguientes parámetros:

1) E.P.S.A. participa en 109 actuaciones urbanísticas en diferentes grados de ejecución, tanto de nueva promoción, como, mayoritariamente de reconversión del patrimonio transferido. Estas actuaciones abarcan una edificabilidad total de 8,77 millones de m^2 techo, con capacidad para 76.287 viviendas. La participación media de la Empresa es del 62,63% lo que supondrá la titularidad de 5,5 millones de m^2 de edificabilidad y una capacidad de 47.780 viviendas a medio plazo (el cuadro adjunto refleja esta situación por provincia).

2) E.P.S.A, durante el periodo 1987-90 ha gestionado suelo para la promoción pública de viviendas de la Consejería de Obras públicas y Transportes en las diferentes provincias, para una capacidad total de 4.500 viviendas.

3) En relación al suelo disponible, se ha de destacar que en 1991 E.P.S.A. ofertó públicamente suelo con una superficie de 162,64 Has. y capacidad de 13.768 viviendas con destino a viviendas de VPO. De este suelo, se enajenaron 36,34 Has. -4.368 viviendas- quedando en la actualidad para participación directa en el Plan cuatrienal, una superficie ya disponible de 126,30 Has. con capacidad para 9.400 viviendas.

Actividad de la E.P.S.A. 1986/91

	Actuaciones		Titularidad EPSA		
Provincia	Millones m^2/techo	Nº viviendas	Porcentaje	Millones m^2/techo	Nº viviendas
Almería	443.280,00	3.855	62,21	275.763,19	2.398
Cádiz	1.066.605,00	9.275	76,10	811.734,33	7.059
Córdoba	1.204.823,00	10.477	42,21	508.520,86	4.422
Granada	1.359.006,00	11.817	69,87	949.523,61	8.257
Huelva	1.449.108,00	12.601	50,16	726.940,07	6.321
Jaén	394.200,00	3.428	72,06	284.057,75	2.470
Málaga	448.939,00	3.904	46,32	207.948,88	1.808
Sevilla	2.407.051,00	20.931	71,88	1.730.174,53	15.045
TOTAL	8.773.012,00	76.287	62,63	5.494.663,00	47.780

Fuente: Elaboración propia.

La situación actual

a) El suelo, factor determinante de la producción de viviendas

En los últimos años, la evolución del sector inmobiliario ha traído como consecuencia un desplazamiento de la oferta de viviendas hacia sectores específicos y solventes del mercado con un fuerte incremento del precio de las mismas. El suelo no sólo se ha visto arrastrado por este proceso alcista sino que, se situó en una posición de privilegio: en el principal factor del proceso productivo.

Esta evolución, desigual a nivel territorial y con grave incidencia en las ciudades más dinámicas, ha tenido como consecuencia:

- La dificultad de acceso a la vivienda incluso para niveles medios de renta, afectando particularmente a dos demandas sociales: el acceso a la vivienda de aquellos que no son propietarios de otra anterior, y el primer acceso a la misma de la generación joven.

- La disminución del número de promociones de V.P.O., fenómeno especialmente intenso en las principales áreas urbanas.

b) Evolución y crisis de la producción pública de suelo

En el análisis de la producción pública de suelo, como factor coadyudante -y a veces determinante- de la ejecución de la política de vivienda, resulta interesante examinar la posición respectiva de las distintas Administraciones públicas a lo largo de las últimas décadas. En este sentido, tanto la Ley del Suelo de 1956 como la de 1975 configuraron un instrumento típicamente municipal para dicha producción. Los Patrimonios Municipales de Suelo, vinculados a la gestión urbanística de los municipios y, en teoría, llamadas a ser elementos básicos para la ejecución de una política de suelo público directamente relacionada con la política urbanística. Sin embargo, esta figura no ha llegado a consolidarse como instrumento estable y previsor, al no dotársele nunca de recursos suficientes. Fue el Estado el que más contribuyó a ello, al desviar sus esfuerzos y ayudas a la creación de sus propios instrumentos y órganos de preparación de suelo, los cuales monopolizaron esta actividad durante las décadas de los sesenta y setenta. El resultado, de gran importancia cuantitativa, tuvo, sin embargo, una incidencia negativa sobre la ciudad: se actuó por paquetes inconexos, no integrados en el desarrollo urbano.

La crisis de esta intervención al final de los setenta, inmersa en la nueva estructuración política y administrativa del Estado, coincidió con la nueva situación del planeamiento municipal. La actividad de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía ha supuesto la vinculación de la política autonómica de suelo a las determinaciones del planteamiento urbanístico municipal, constituyéndose la ejecución de este último en criterio básico de su actuación. Desde 1986, esta Empresa ha cumplido algunos de sus objetivos principales (su implantación territorial en ciudades medias, el apoyo efectivo a la gestión municipal y al desarrollo de su planeamiento y la reconducción del patrimonio de suelo transferido del Estado). No obstante, hoy día, se hace necesaria una mayor presencia en las ciudades con mercados más patológicos, así como el establecimiento de una gestión diferenciada para estos ámbitos.

Por otra parte, como criterio general es necesario favorecer e impulsar la constitución y ampliación de los Patrimonios Municipales de Suelo, en la línea de corresponsabilización de las diferentes Administraciones en la política de suelo.

c) De la situación actual, destacan algunos puntos de análisis que han de intervenir necesariamente en la formación de la política de suelo:

1) Nos encontramos ante una contracción del mercado inmobiliario que cierra el periodo anterior, con un exceso de oferta disponible dirigida a un determinado sector de la demanda, lo que origina un stock importante de viviendas. El suelo permanece aún en situación inflacionaria al no haber sido suficientes los mecanismos de actuación puestos en marcha contra su retención.

2) Dos distintos instrumentos estatales resultan básicos para el diseño de una política de suelo:

a) La Ley 8/90, de 25 de Julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, instrumento esencial para la intervención pública en materia de suelo. La Ley viene marcada hoy día por tres premisas básicas:

- La formulación de planeamientos generales adaptados a la misma (con independencia de su directa aplicación).

- El incremento de la capacidad de gestión e intervención municipal para el control de la actividad urbanística.

- Una importante dotación de recursos públicos para su puesta en marcha.

b) El Real Decreto 1668/1991, de 15 de Noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, y el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992/1995. La virtualidad de los mismos pasa por la consideración de:

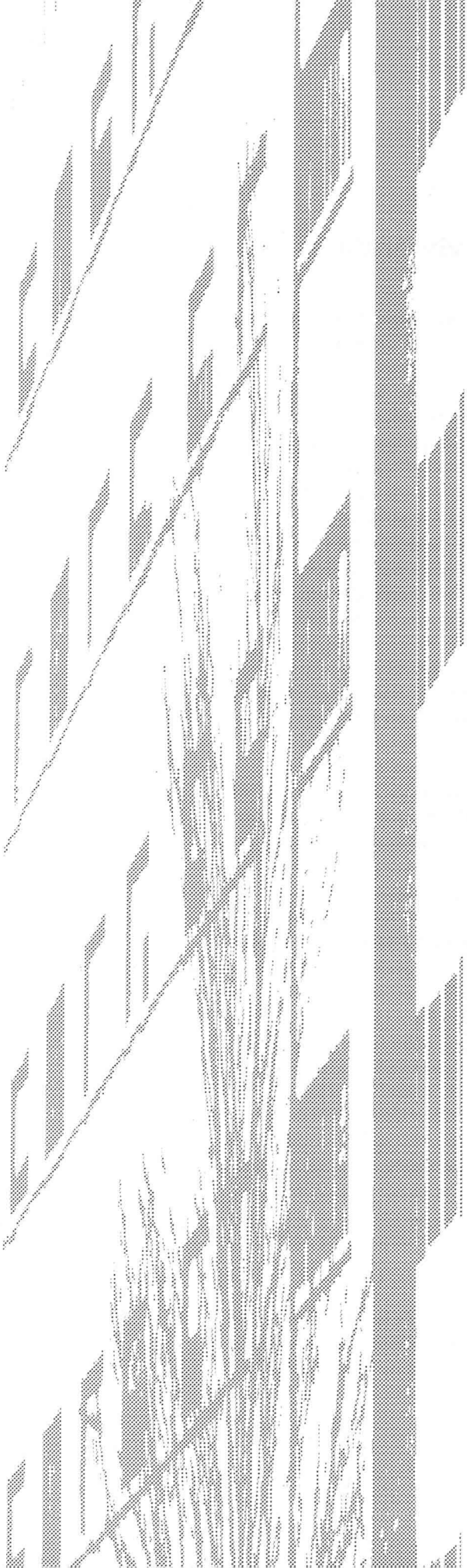
- El papel determinante que juega el suelo para la viabilidad económica de determinados regímenes.

- Unido a lo anterior, la territorialización a fin de que su aplicación sea efectiva en las áreas urbanas más necesitadas.

- El Plan requiere una gran intervención pública en su ejecución, con la participación convenida de las tres administraciones (Estado, Comunidad Autónoma y Ayuntamientos). En este sentido, la respuesta que a las necesidades de suelo ofrezcan la Comunidad Autónoma y los Ayuntamientos, constituirá la clave de su aplicación.

- Por primera vez, el Plan intenta ofrecer un régimen de ayudas a la adquisición y preparación de suelo con destino a viviendas protegidas.

3) Finalmente, de la situación actual es preciso resaltar el papel preponderante que corresponde al Ayuntamiento en la formulación de cualquier política de suelo debido a la estrecha relación que se produce entre esta política, la capacidad de gestión y sobre todo de financiación municipal.



La necesidad de un Plan Andaluz de Vivienda para el cuatrienio 1992-1995

Marco general. La nueva política de vivienda

Alcance y justificación de la oportunidad del Plan

Contenidos del Plan

Marco general. La nueva política de vivienda

Las Comunidades Autónomas, al poseer constitucionalmente las competencias exclusivas en materia de vivienda y suelo, tienen la capacidad, dentro de sus ámbitos geográficos específicos, para definir la política concreta relativa a estas materias.

No obstante lo anterior, al tener la problemática de la vivienda una dimensión múltiple que afecta y viene condicionada por distintos factores, como son la definición de la política económica general, las regulaciones del préstamo, del mercado hipotecario o de la fiscalidad, la situación urbanística, del suelo y edificatoria, etc., su resolución no cabe circunscribirla a una Administración concreta. Este es, por tanto, un problema que afecta a todas las Administraciones y todas tienen competencias que inciden en su resolución. Por esta razón, se ha definido en el Capítulo 1° "Las competencias relativas a suelo y vivienda como competencias compartidas". Debe considerarse a las distintas Administraciones, Central, Autonómica y Local, como corresponsables en la búsqueda y aplicación de remedios que coadyuven en la resolución de la encrucijada en que actualmente se encuentra la vivienda.

La situación actual de la vivienda, no resulta posible abordarla exclusivamente, tal y como venía sucediendo a nivel nacional desde el último Plan Cuatrienal 84-87, con medidas coyunturales, básicamente financieras.

Consecuentemente con esta situación el Consejo de Ministro, en sesión celebrada el 10 de mayo de 1991, aprobó un documento en el que se establecían los principales criterios y medidas a adoptar para implantar un nuevo modelo de política de vivienda, en el que se integraran las actuaciones de las distintas Administraciones con el objeto principal de favorecer el acceso a la vivienda a quienes no pueden hacerlo en las condiciones actuales del mercado.

En este contexto deben inscribirse el Real Decreto 1.668/1991 de 15 de noviembre sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial y el Real Decreto 1.932/1991 de 20 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995. Ambos Decretos, si bien contemplan algunas medidas de tipo más estructural, deben entenderse como parte de las medidas coyunturales o instrumentos de corto plazo que se han adaptado para paliar las necesidades actuales de vivienda.

Sin embargo, el citado acuerdo del Consejo de Ministros también recoge la necesidad de adoptar otro tipo de medidas, éstas de carácter estructural, como son las que atañen a la constitución de los Fondos de Inversión Inmobiliaria para Alquiler, el desarrollo del Mercado Hipotecario, a la reforma del Real Decreto Ley 2/85 como paso previo para la nueva regulación de los Arrendamientos Urbanos, el papel de los Ayuntamientos en materia de Suelo y Urbanismo, etc.

Al estar inscritas la mayor parte de estas medidas dentro del campo de las disposiciones de carácter universal, y suponer la regulación de funciones que desarrollan el sistema de derechos constitucionales, su adopción corresponde al Estado.

En este sentido sería competencia estatal la regulación de disposiciones, entre otras, relativas a: asegurar la transparencia en el mercado de la vivienda, garantizar la articulación general del régimen financiero y del crédito para la construcción y adquisición de viviendas, ordenar la fiscalidad de la vivienda, etc.

Si bien el Estado ha ido desarrollando un amplio programa normativo: Ley 8/90 sobre Reforma de la Ley del Suelo, Ley del Mercado Hipotecario, Ley de Haciendas Locales, etc., la resolución del problema actual de la vivienda requiere, según el propio acuerdo del Consejo de Ministros antes citado, la pronta regulación de ciertas materias como la Ley de Arrendamientos Urbanos, el desarrollo del Mercado Hipotecario o la modificación de la fiscalidad actual de la vivienda.

Los Reales Decretos 1.668/91 de 15 de noviembre y 1.932/91 de 20 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo y vivienda, suponen un paso cualitativo importante, en relación a la normativa estatal anterior, para la resolución de la problemática que la vivienda protegida tiene hoy planteada.

En este sentido, las aportaciones más significativas de estos Decretos se pueden resumir en:

1. Se vuelven a plantear medidas de ayuda con un cierto carácter de permanencia temporal, recuperándose la filosofía y estrategias de un Plan.

2. Por primera vez se plantea conjuntamente la problemática de vivienda y suelo, considerándose indisociables para la resolución de la situación actual.

3. Las ayudas para la adquisición de viviendas se adecúan sustancialmente a las necesidades, escalonándose según distintos tramos de renta familiar. Se considera especialmente la problemática del primer acceso en propiedad a la vivienda.

4. Se establecen medidas y propuestas para posibilitar la coordinación interadministrativa, dentro de la concepción de la corresponsabilidad de todas las Administraciones.

Como desarrollo de esta necesidad de colaboración, la Comunidad Autónoma Andaluza suscribió con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes el día 21 de enero de 1992 un Convenio Marco sobre actuaciones de vivienda y suelo para el cuatrienio 1992-1995, en el que se establecen el número de actuaciones protegibles y su coste total, en valor actual, con cargo directo a los presupuestos del Estado, en el ámbito de la Comunidad.

Alcance y justificacion de la oportunidad de la redacción del Plan

Como se ha indicado en el Capítulo 1°, la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el párrafo tercero del primer apartado del artículo 148 de la Constitución y con el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía, ha asumido las competencias exclusivas en

materia de vivienda y suelo en el ámbito territorial andaluz. En consecuencia, la asunción de tales competencias y la responsabilidad plena en el ejercicio de la política de vivienda y urbanismo corresponde a la Administración autonómica.

La complejidad de funciones que implica dicha política, unido al diagnóstico de la situación actual que se ha expuesto en el capítulo anterior, hacen que la respuesta de la Administración a estas situaciones deba ser integrada y global, diseñando una estrategia que contenga elementos operativos que hagan posible su aplicación, con resultados apreciables en un plazo razonable. Su concreción se realiza en este documento que, por sus características en cuanto a su contenido, así como por su carácter propositivo, debe entenderse como un Plan, cuya virtualidad se alcanzará con la aprobación y la publicación de las propuestas normativas que ya contiene.

Este Plan, cuyo fin último es concretar el derecho al disfrute de una vivienda digna, establecido en el artículo 47 de la Constitución, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tiene limitado su alcance, tal y como se ha expuesto anteriormente, por el propio reparto de competencias entre Administraciones realizado por la Constitución.

En este sentido, si bien el Plan tiene presente la problemática global de todo el subsector vivienda, atendiendo a aspectos financieros, de regulación del crédito, fiscales, etc., de competencia exclusiva del Estado, centra su determinación en la articulación de medidas y propuestas concretas, relativas a los sistemas de promoción inmobiliaria pública y protegida.

Bajo este prisma, el Plan se concibe como el documento marco, donde se fijan los objetivos globales, se inscriben la totalidad de las actuaciones, tanto publicas como protegidas, e incluso influyendo sobre la vivienda de renta libre mediante la orientación de todo el subsector. Así, el Plan es el documento donde se define la política de vivienda de la Comunidad Autónoma y donde quedan inscritos las determinaciones y actuaciones derivadas del Plan de Vivienda 1992-1995 diseñado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

En este sentido, el Plan Andaluz de Vivienda no cabe concebirlo exclusivamente como texto complementario a los Reales Decretos 1668/91 y 1932/91, sino como el documento que contiene una estrategia determinada y unos objetivos explícitos, integrando las aportaciones del Estado junto a sus propias actuaciones, modulando e incidiendo sobre las primeras, de acuerdo con los objetivos definidos, asumiendo la distribución territorial de todas las actuaciones, así como la integración de la Administración Local implicada mediante los mecanismos que el mismo Plan diseña.

La conveniencia de redactar un Plan de Vivienda para Andalucía no viene exclusivamente de la necesidad de integrar las determinaciones del Plan Estatal con la estrategia de vivienda y suelo propia de la Junta de Andalucía, si bien la necesidad de una coordinación es esencial no sólo entre la Administración Central y Autonómica, sino y también, entre esta última y la Administración Local. Su justificación se encuentra, así mismo, en la problemática actual de la vivienda protegida en Andalucía, caracterizada a grandes rasgos por la desadecuación tanto social como territorial entre demanda y promoción, lo que unido a los comportamientos demográficos ya contrastados implica necesariamente una modificación en las pautas seguidas hasta ahora al planificar y ejecutar la política de vivienda y suelo.

Contenido propositivo del Plan

La formulación del Plan, en cuanto documento que contiene una propuesta integrada para hacer frente a la situación actual, responde al siguiente contenido, estructurado en grandes temas o aspectos significativos.

- Objetivos programáticos de la política de vivienda, en donde se recogen cuáles son las finalidades principales en términos de procedimiento, de colaboración entre instituciones, de destinatarios sociales de las viviendas y de forma de promover vivienda. Constituyen las metas más generales del Plan, sin cuya definición no resulta posible establecer el rumbo y efectuar la definición de criterios en la práctica.

- Objetivos instrumentales, donde se recogen en términos concretos para cada una de las formas de promoción que se definen en el Plan cuáles son las propuestas concretas relativas a los programas que deben diseñarse de nuevo o modificarse en caso de existir ya.

- Objetivos numéricos, donde se establece el número de viviendas a generar en cada uno de los programas de acuerdo además con el periodo de vigencia del Plan 1992-1995.

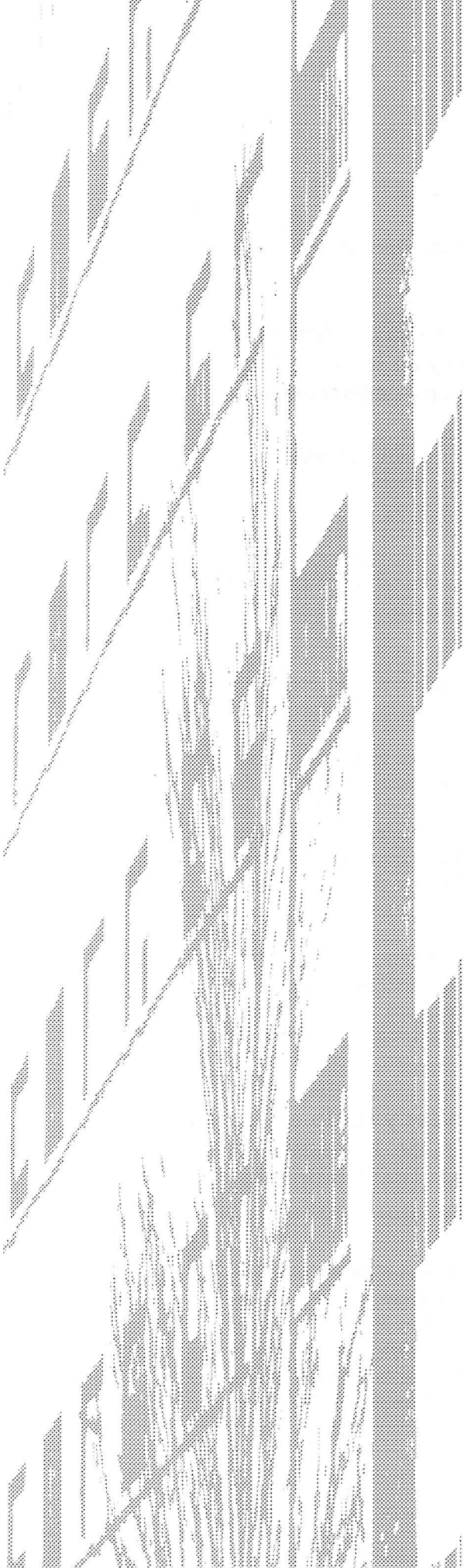
- El cálculo económico y las fuentes de financiación, donde se contienen los datos relativos al coste que la ejecución de los objetivos fijados va a significar durante los años de vigencia del Plan. Así mismo se establecen las tres fuentes de financiación: Presupuesto de la Administración Central (Plan Estatal), Presupuesto de la Administración Autonómica y recursos financieros externos, asignándose el coste del Plan según las diversas fuentes.

- La ejecución del Plan exige la creación de una serie de instrumentos que refuercen la actual gestión de la Administración Autonómica de vivienda y suelo, como, por citar las principales: la Programación de Viviendas y Suelo Residencial, los Convenios-Programa y la Comisión de Seguimiento del Plan. El tratamiento de estos instrumentos está contenido en uno de los capítulos del documento del Plan.

- El Plan incluye, así mismo, la definición de cuáles son los mecanismos que aseguran la flexibilidad en el cumplimiento de las circunstancias que puedan surgir y afecten al grado de cumplimiento en sus aspectos temporales, territoriales, económicos o programáticos. Este es el objetivo del capítulo destinado a los mecanismos de revisión.

- Por último, el Plan contiene un paquete de medidas legislativas de nivel Decreto u Orden, que sancionan desde el punto de vista jurídico tanto los objetivos definidos, como los procedimientos que han de ponerse en marcha para asegurar la ejecución de las actuaciones programadas.

En los capítulos siguientes se desarrollan estos temas, concretamente el contenido normativo del Plan para los próximos cuatro años en Andalucía.



Los objetivos programáticos de la política de vivienda y suelo que debe cumplir el Plan de la Junta de Andalucía para el cuatrienio 1992-1995

La política de vivienda y suelo residencial que se define en el marco del presente Plan 1992/95 cumple los objetivos siguientes:

Asegurar la articulación efectiva, como garantía más sólida de la eficacia del Plan, de las actuaciones de vivienda y de las actuaciones de suelo residencial en el marco de programas concretos

Aún admitiendo la necesaria autonomía entre las políticas de vivienda y de suelo, en la definición de los instrumentos que permitan cumplir sus respectivos objetivos, en el marco concreto de este Plan, que va destinado fundamentalmente a facilitar el acceso a una vivienda digna al mayor número posible de andaluces que carecen de ella, los instrumentos y medidas que se definan y apliquen en materia de suelo deben ir destinados a suministrar suelo residencial preciso para cumplir los objetivos cuantitativos del Plan. A los efectos de garantizar el cumplimiento de este objetivo, el plan de actuación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en los próximos años incorpora este objetivo con carácter preferente.

Por otra parte, se definen y aplican instrumentos que aseguran una ejecución integrada y coordinada de los distintos programas de vivienda y suelo residencial.

En este sentido, el Plan dedica esfuerzos para asegurar que la política de vivienda y suelo residencial esté gradualmente acordada en sus objetivos y en sus actuaciones. La figura del convenio-programa es el instrumento que permite para un mismo ámbito definir todas las acciones posibles, coordinando la aplicación de los distintos programas desde el punto de vista del coste económico, la asignación de responsabilidades y el desarrollo temporal, asegurando un reparto más equitativo de competencias y responsabilidades entre los diferentes agentes implicados, públicos y privados.

Las medidas de suelo se diseñan en el marco de la política urbanística general, para dar respuesta a una determinada política de viviendas en particular, de aquí que el Plan integre ambas acciones administrativas, coordinando sus medios e instrumentos. Estas acciones han de dimensionarse desde la intervención pública, de tal modo que se garanticen y hagan viables los diferentes regímenes de protección pública a la vivienda.

Conceder prioridad a las actuaciones de viviendas y suelo en los ámbitos territoriales de mayor concentración de la demanda insatisfecha, establecidos éstos, de acuerdo con las determinaciones del Sistema de Ciudades de Andalucía

Una de las tendencias más reseñables que se han dado en los últimos años en materia de vivienda y que ha afectado a la práctica totalidad de agentes públicos y privados, ha sido la concentración de las actuaciones en un determinado ámbito del sistema urbano andaluz. Concretamente, el que está constituido por núcleos de tipo medio y otros que podrían considerarse de carácter rural. Las causas de esta tendencia son muy diversas, pero entre ellas ha desempeñado un papel relevante la escasez de suelo urbano suelo urbano disponible y su elevado precio.

En sentido contrario, los ámbitos territoriales de mayor dimensión demográfica y complejidad social y funcional, donde se concentra la mayor parte de la demanda, han tenido un peso relativamente débil en la producción de vivienda. Pese a concentrar la mayor parte de la población andaluza, alrededor del sesenta y dos por ciento del total, fenómeno que se acrecenta año a año, su participación en la promoción inmobiliaria no ha estado a la altura de sus necesidades y recursos. El cambio de esta tendencia constituye un objetivo estratégico del Plan. A esos efectos, se concederá una especial prioridad a las actuaciones que se desarrollen, en los ámbitos siguientes:

- ÁREAS PRIORITARIAS: son aquellos ámbitos que ocupan las posiciones de mayor complejidad social y funcional y elevada dinámica demográfica dentro del sistema urbano regional; corresponderían a los grandes centros regionales y subregionales en los que se acumulan también los mayores déficits de vivienda. Son los siguientes:

  1) Las áreas metropolitanas de Sevilla y Málaga.

  2) Las áreas urbanas de Bahía de Cádiz, Campo de Gibraltar y área urbana de Granada.

  3) Las capitales de Almería, Córdoba, Huelva, Jaén y sus áreas de influencia urbana.

  4) Otros municipios de más de 50.000 habitantes.

- ÁREAS PREFERENTES: son aquellos municipios que ocupan las posiciones de carácter intermedio en términos demográficos y funcionales dentro del sistema urbano regional, manifestando además un elevado grado de dinamismo de la gestión pública. A los efectos de homogeneizar su selección son aquellos otros municipios considerados Centros Intermedios o que poseen una población superior a 20.000 habitantes.

- RESTO DE LAS ÁREAS: si bien son las áreas prioritarias y preferentes donde deberá desplegarse un especial esfuerzo en los próximos años por parte de todas las instancias públicas y privadas competentes en materia de vivienda y suelo, para conseguir que se genere durante la vigencia del Plan una cifra de viviendas más ajustada a las necesidades reales de esos ámbitos, en el resto del territorio andaluz se actuará de acuerdo con las necesidades puntuales existentes, ajustando las actuaciones previstas a la resolución de problemas específicos, coordinando dichas actuaciones en base a las capacidades de gestión y de administración actualmente existentes en cada uno de dichos ámbitos.

Asegurar la corresponsabilidad de la administración local en la definición y ejecución de las actuaciones de vivienda y suelo, y en la gestión y administración del parque resultante

La política de vivienda y suelo residencial desarrollada hasta la fecha, ha procurado incorporar en sus determinaciones a la Administración Local. Este objetivo programático debe ser destacado, por cuanto es en el ámbito de lo local donde cobra sentido la búsqueda y aplicación de soluciones al problema del alojamiento. El conocimiento de los problemas reales y de los propios recursos disponibles, tiene un carácter más inmediato desde el ámbito local y la aplicación de soluciones, un sentido más práctico.

La definición de una adecuada corresponsabilidad entre ambas Administraciones deberá efectuarse a partir de la equilibrada participación de ambas, a nivel de las decisiones, la aportación de los recursos, la ejecución de las actuaciones y la gestión posterior. Los acuerdos correspondientes deberán alcanzarse en relación a actuaciones específicas integradas de vivienda y suelo. En este sentido, la Comunidad Autónoma actuará desde una doble dirección:

- Incrementando la capacidad de intervención municipal.

- Operando a través de órganos propios que aporten gestión y financiación al proceso urbanizador.

En relación con la gestión del parque inmobiliario público, los acuerdos que se establezcan con la Administración Local para la ejecución de actuaciones de vivienda y suelo contemplarán la posibilidad de asumir aquella la administración y gestión de las viviendas públicas resultantes.

Facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos sociales situados en el umbral de la solvencia

En la actual configuración del mercado inmobiliario existen amplios colectivos de población cuya situación de acceso a los distintos regímenes de promoción, pública o protegida, puede considerarse fuera de la solvencia, pero en zonas próximas a la misma. Estos colectivos, aún cuando fueran capaces de un serio esfuerzo económico inicial, no podrían acceder a una vivienda por la insuficiencia de la oferta y porque su propia debilidad financiera no les permite un esfuerzo continuado.

La tesis de este Plan de Vivienda es que estos colectivos, situados entre 1 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, constituyen el grupo principal de la demanda social de primer acceso y que la satisfacción de esta demanda embalsada constituye la finalidad principal del Plan.

La estructuración interna de este colectivo, que podría considerarse como demanda social prioritaria sería:

- Estratos situados por debajo de 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.

  Su nivel de insolvencia puede considerarse alto, haciendo difícil que sean contemplados como demanda potencial por ningún tipo de promotor o régimen de promoción. La posibilidad más real para este colectivo es la obtención de viviendas en alquiler, que además deberá ser subvencionado y por ello de promoción pública.

  Este colectivo puede acceder a la propiedad de vivienda sólo en el marco de fórmulas de promoción que integren recursos económicos públicos con recursos de otro tipo de los propios interesados. Tal es como el caso de la autoconstrucción colectiva protegida por la Junta de Andalucía.

- Estrato situado entre 1,5 y 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Este colectivo puede considerarse en el umbral de la solvencia necesaria para acceder a viviendas en propiedad, siempre y cuando se trate de promoción de VPO en régimen especial. A aumentar la solvencia de este estrato se destinan ayudas económicas de la Junta de Andalucía.

- Estrato situado por encima de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, hasta 3,5 veces. Este amplio colectivo necesita, así mismo, apoyo económico para acceder a una vivienda en propiedad de VPO régimen general. Junto a las circunstancias económicas, los colectivos a los que se concede apoyo singular deberán reunir también las condiciones de residencia en alguno de los ámbitos territoriales prioritarios y preferentes y de tratarse del primer acceso a la vivienda.

La demanda social prioritaria está constituida, en consecuencia, por el colectivo de demandantes de vivienda que reúnen los requisitos de:

- Primer acceso a la vivienda.

- Nivel de renta, hasta 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- Residencia en ámbitos territoriales prioritarios o preferentes.

La satisfacción de esta demanda constituye, por tanto, uno de los objetivos estratégicos del Plan.

Fomentar la aparición y desarrollo de las formas de promoción dirigidas a la demanda social

El cumplimiento de este objetivo obliga a definir mecanismos de apoyo económico y técnico, que aseguren la producción de viviendas con destino a los colectivos sociales considerados como demanda social prioritaria. Estos son los casos del Régimen Especial de VPO, el Régimen General de VPO, el Régimen Autofinanciado, así como la autoconstrucción y la rehabilitación en todas sus formas, en los términos definidos en este Plan. Las ayudas dirigidas a la producción de suelo residencial y de vivienda se aplicarán en los ámbitos territoriales prioritarios y en el caso de vivienda deberán contemplar la producción de viviendas para primer acceso.

La consecución de este objetivo procura no sólo hacer más atractivo para la promoción pública o privada la producción de viviendas, sino también, como garantía de esta finalidad, ayudar a emerger en el campo de la promoción a otros agentes de carácter intermedio como cooperativas, empresas municipales, agrupaciones de usuarios y similares. A estos efectos, se definen medios e instrumentos técnicos y económicos, destinados a facilitar la creación, en el nivel de la Administración Local, de empresas e instituciones con cometidos específicos en vivienda y suelo.

Garantizar vías de acceso a la vivienda a los colectivos sociales más desfavorecidos

La Junta de Andalucía viene dedicando en los últimos años importantes partidas presupuestarias a la promoción pública de viviendas destinadas a colectivos sociales muy desfavorecidos, por sus condiciones económicas, de alojamiento, laborales, territoriales e incluso étnicas. Se trata, por lo general, de poblaciones cuyos ingresos se sitúan por debajo de 1 vez el SMI, y que padecen circunstancias de alojamiento muy precario, en posiciones urbanas periféricas, en situación laboral de absoluta inestabilidad y con frecuencia pertenecientes a la comunidad gitana. Para una parte de estos colectivos, el acceso a una vivienda digna significa una mejora sustancial, necesaria y previa a cualquier empeño de la mejora global de sus condiciones de existencia y para su progreso social.

Este esfuerzo debe asegurarse en los próximos años aún cuando se proceda a la redefinición del sistema de la promoción inmobiliaria pública y a la reasignación de recursos de todo tipo. La ejecución de programas de vivienda para estos colectivos puede tener un carácter singular por razón de sus destinatarios y del modo en que se gestiona, de forma coordinada con la Administración Local y otros departamentos de la Junta Andalucía, pero la integración en el seno del tejido social deberá constituir siempre objetivo prioritario de este tipo de actuaciones.

Reforzar las actuaciones públicas, tendentes a la puesta de suelo en el mercado para hacer viables los distintos regímenes de protección a la vivienda

El alza en el precio del suelo es uno de los factores principales en el aumento acaecido en el precio de la vivienda y, en particular, en la crisis del régimen de V.P.O.. Este alza es consecuencia de la aparición del factor suelo como elemento de valor económico de inversión, frecuentemente ligado a comportamientos especulativos. Por ello, la Ley 8/90, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, ha introducido instrumentos para la ejecución obligatoria del planeamiento urbanístico y de la urbanización y edificación, cuyos resultados a medio y largo plazo han de ser decisivos para la solución de estos problemas, y para la efectividad de este Plan de Vivienda.

No obstante, dada la urgencia del problema de la vivienda y de su solución, se impone la consideración de que, a corto y medio plazo, es necesaria una intervención directa del sector público, tendente a la adquisición y urbanización de suelo, a su posterior puesta en el mercado a un precio razonable, que permita la promoción pública y privada de viviendas acogidas a regímenes de protección.

Fomentar las fórmulas de promoción basadas en la rehabilitación del patrimonio residencial existente

La rehabilitación es una fórmula inmobiliaria de grandes virtudes. Algunos de sus efectos más reseñables son: su probada capacidad para generar vivienda digna, disminuyendo la demanda de nueva planta; su reconocida eficacia para mejorar el alojamiento in situ, contribuyendo así a

mantener los vecindarios, evitando los desplazamientos poblacionales por razón de la vivienda y a aumentar el grado de satisfacción de la población con su hábitat. Es así mismo un poderoso instrumento para la intervención en los centros históricos con objetivos de recuperación del patrimonio construido y de la ciudad heredada; manifiesta también una notable aptitud como actividad generadora de empleo y como mecanismo para hacer entrar en funcionamiento recursos económicos locales.

Por todas estas razones, la Junta de Andalucía ha venido desarrollando una gran actividad en este campo, hasta alcanzar la cifra de alrededor de seis mil viviendas al año como resultado de la aplicación de los diferentes programas de rehabilitación.

En el Plan, el objetivo apunta a un desarrollo de la actividad rehabilitadora, en las áreas urbanas prioritarias, en operaciones centrales y también periféricas y a idear nuevas fórmulas de rehabilitación, en colaboración con la iniciativa local, pública o privada. El desarrollo de operaciones de rehabilitación en la periferia resulta necesario, por la antigüedad que el parque construido empieza a alcanzar y por tratarse del lugar de residencia de la mayor parte de la población asentada en las áreas territoriales prioritarias.

Conseguir una mejora sustancial en la gestión del patrimonio residencial de propiedad pública

La Junta de Andalucía es propietaria en estos momentos de alrededor de ciento sesenta y cinco mil viviendas y más de veinte mil locales comerciales, procedentes en buena parte del patrimonio transferido por la Administración Central a partir de 1984. La gestión, administración y, sobre todo, reparación de este patrimonio implica un coste elevado y detrae recursos económicos a otros programas. La lejanía de la gestión y la escasez de medios condiciona un control del uso de ese patrimonio que no garantiza siempre el pleno cumplimiento de los objetivos sociales para los que fue creado.

Se diseñan, en el marco del presente Plan, medidas encaminadas a una gestión más racional del patrimonio de vivienda pública. En este sentido se prosigue la política de reparación y enajenación de los grupos más antiguos y de vecindarios más consolidados. Así mismo, se considera en el marco de los acuerdos que se adopten con la Administración Local para la ejecución integrada de los programas de vivienda, la conveniencia de que ésta asuma una parte de responsabilidad en la gestión global del patrimonio público de vivienda, para mejorar el control sobre su uso y para optimizar su empleo como instrumento de la política de vivienda.

Asegurar la mayor calidad del producto vivienda en la ejecución de los programas de vivienda

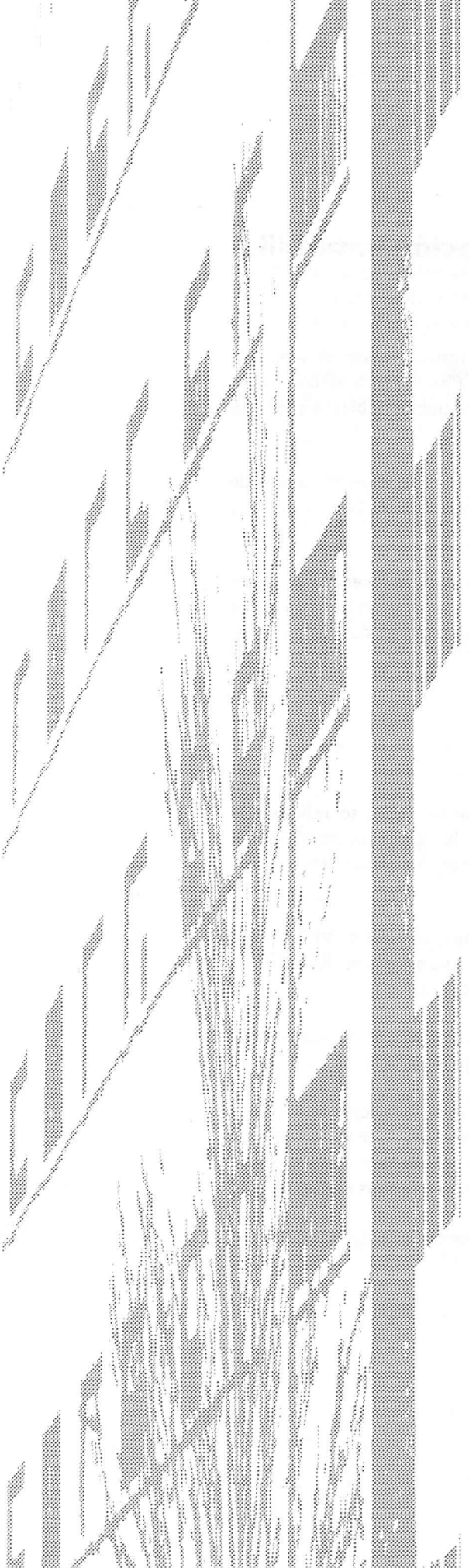
La Junta de Andalucía ha mostrado, desde el momento mismo de la transferencia de competencias, un decidido apoyo a la mejora de la calidad de la vivienda. Esta actitud se ha venido manifestando tanto en el nivel de las actuaciones, mejor estudiadas en su emplazamiento, dimensión y distribución en relación con las condiciones urbanísticas de los núcleos, como respecto a las propias viviendas, con un diseño arquitectónicamente más cuidado y mejor construidas.

Se proseguirá en esta línea, asegurando respecto al producto vivienda su modernidad en términos de diseño y tecnológico, su adecuación a las necesidades de los usuarios y su racionalidad económica, consiguiendo una equilibrada relación entre calidad ofrecida y coste final. Así mismo, en relación con los derechos de los usuarios deberán garantizarse éstos frente a las prácticas publicitarias y constructivas.

Profundizar en el conocimiento científico del sector, tanto en sus dimensiones de demanda, como en sus aspectos relativos a la producción

La programación de vivienda y suelo partirá necesariamente de un conocimiento contrastado de la realidad, expresado en términos de necesidad de vivienda, estructura de la demanda, organización de la oferta y demás aspectos que permitan caracterizar el sistema de la promoción inmobiliaria.

En el Plan se proveen los medios precisos para asegurar la elaboración de una estadística fiable y un análisis permanente de la coyuntura del sector, así como el desarrollo de los estudios que hubiera menester para asegurar un conocimiento operativo de las tendencias y los cambios estructurales, en el marco de las acciones previstas de seguimiento de las determinaciones de este Plan.



Objetivos instrumentales de la política de vivienda y suelo de Andalucía

La estructuración del sistema de la promoción inmobiliaria pública y protegida

Los objetivos instrumentales según programas

En materia de vivienda

En materia de suelo

La estructura del sistema de la promoción inmobiliaria pública y protegida

A los efectos de facilitar una mejor definición de los objetivos instrumentales de la política de vivienda y suelo, que deberá desarrollarse durante la vigencia del Plan 1992/95, así como para asegurar la coordinación de las actuaciones, el sistema de la promoción inmobiliaria pública y protegida queda estructurado de la forma siguiente:

- SECTOR PÚBLICO: Constituido por el conjunto de programas de vivienda y suelo, de diseño y promoción pública autonómica, financiadas prioritariamente con cargo a los fondos de la Junta de Andalucía.

- SECTOR PROTEGIDO: Integrado por el conjunto de programas de vivienda y suelo, de promoción privada por lo general, con financiación externa, con ayudas públicas, acogida en su mayor parte a la normativa estatal o a la normativa autonómica complementaria.

Sector público

Está integrado por los programas siguientes:

- **Promoción pública de nueva planta, directa o concertada**; se refiere a la promoción de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler efectuada por la Junta de Andalucía, directamente o de forma convenida con Ayuntamientos y otros promotores públicos.

- **Régimen especial en alquiler**; se refiere a la promoción municipal de VPO en ese régimen con financiación de la Junta de Andalucía y acogida a las ayudas del RD 1932/91 y a las disposiciones reguladoras que establezca la Junta de Andalucía.

- **Autoconstrucción**; se refiere a la promoción pública concertada con Ayuntamientos y otras entidades acogidas al Decreto 120/88 de la Junta de Andalucía.

- **Actuaciones singulares**; se refiere al conjunto de actuaciones de promoción pública con el rasgo prioritario de rehabilitación residencial de inmuebles ubicados en centros históricos o sectores de interés. Así mismo se incluyen en este apartado los programas específicos de eliminación de infravivienda y de viviendas para minorías étnicas.

- **Gestión del Patrimonio Público**; se refiere a las actuaciones de rehabilitación sobre patrimonio propio de la Junta de Andalucía.

Sector protegido

Está integrado por los programas siguientes:

- **VPO de Régimen General**; se refiere a las actuaciones de promoción privada en su mayor parte de viviendas de protección oficial acogidas al Real Decreto 1932/91 sobre medidas de financiación en materia de vivienda, con ayudas estatales o autonómicas, gestionadas por la Junta de Andalucía.

- **Régimen Autofinanciado**; se refiere a la promoción de viviendas en venta o alquiler efectuada por promotores públicos y privados con apoyo técnico y financiero de la Junta de Andalucía en los términos que se establecen en las disposiciones reguladoras de este Plan.

- **VPO de Régimen Especial en venta**; se refiere al conjunto de actuaciones de promoción, pública o privada de VPO acogidas a ese régimen definido en el Real Decreto 1932/91 sobre medidas de financiación y cuyas ayudas son gestionadas por la Junta de Andalucía.

- **La Rehabilitación estatal**; se refiere al conjunto de actuaciones de promoción pública o privada de rehabilitación acogidas al RD 1932/91 y cuyas ayudas son gestionadas por la Junta de Andalucía.

- **La Rehabilitación autonómica**; se refiere al conjunto de actuaciones de promoción privada de rehabilitación acogidas a la normativa específica de la Junta de Andalucía sobre rehabilitación preferente y rehabilitación de vivienda rural aislada, que se gestionarán en coordinación con la Administración Local.

- **Viviendas a Precio Tasado**; se refiere al programa definido en el Real Decreto 1932/91 sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, y cuyas ayudas gestiona la Junta de Andalucía.

- **Ayudas en materia de suelo Real Decreto 1668/91**: se refiere al conjunto de actuaciones de promoción pública o privada de suelo acogidas al Real decreto 1668/91, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a VPO.

- **Ayudas a la Preparación de Suelo**: se refiere al conjunto de actuaciones de promoción pública de suelo acogidas al Programa de Ayudas a la Preparación de Suelo, de acuerdo con las normas reguladoras que establezca la Junta de Andalucía.

Los objetivos instrumentales según programas

EN MATERIA DE VIVIENDA

Promoción Pública de vivienda

La promoción pública de vivienda se plantea como solución al problema de habitación de la capa social más desasistida de la población andaluza, aquélla que por sus condiciones socio-

económicas no tiene posibilidad de acceso a las viviendas que suministra el mercado, aún en las bandas de la mayor protección. Se trata de atender a las unidades familiares con total insolvencia, y que de hecho se mantienen en el sector de ingresos inferior a una vez y media el salario mínimo interprofesional.

La producción de este tipo de viviendas se realiza en su totalidad con cargo a los presupuestos de inversión de la Comunidad Autónoma, incluyéndose además de la construcción propiamente dicha, todos los gastos complementarios que le acompañan: redacción de proyectos, estudios geotécnicos, etc. Este instrumento de promoción pública de viviendas se puede articular de dos formas diferentes: promoción pública directa, donde la Consejería asume en su totalidad el papel de promotor; y promoción pública mediante Convenios específicos de gestión, donde el Ayuntamiento u otro promotor público queda encomendado de la gestión y ejecución de las obras, que siguen siendo financiadas completamente por la Comunidad Autónoma.

En lo técnico, se trata de proyectos concebidos con criterios de racionalidad y economía, moviéndose en el entorno de 65 metros cuadrados de superficie útil media por vivienda, con una distribución acorde con las composiciones familiares promediadas.

El régimen de acceso exclusivo es el de alquiler, por varios motivos fundamentales: se mantiene la posesión pública del bien; si cambian las circunstancias de los adjudicatarios se posibilita la redistribución del mismo, con lo que se garantiza que estas viviendas siempre estén asignadas a las familias más necesitadas. El sistema de propiedad truncaría esta virtualidad. En casos excepcionales el sistema de acceso puede ser el de propiedad, como es en situaciones de realojo, remodelaciones, etc.

En períodos anteriores a las transferencias en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma, la política de vivienda se basaba fundamentalmente en intervenciones sobre los grandes núcleos de población, en actuaciones de gran volumen. Esto dió lugar a la existencia de polígonos residenciales de viviendas sociales, que acabaron siendo núcleos de marginalidad. Esta política, además del efecto negativo anterior, dejaba sin abordar el problema en los municipios medianos y pequeños.

Desde 1984, fecha de las transferencias, la política de la Comunidad Autónoma invierte la tendencia territorializadora, en el sentido de abordar la promoción en estas zonas poco atendidas, aún sin abandonar totalmente la inversión en los grandes núcleos y áreas de aglomeración urbana.

Esta inversión siempre se planteó como una política coyuntural de redistribución territorial, ya que es conocido que las carencias habitacionales están concentradas en los grandes núcleos de población. En las circunstancias actuales, una vez resueltos los problemas más acuciantes en los pequeños núcleos, se está en condiciones de volver a intervenir en las ciudades grandes e intermedias y fundamentalmente en las primeras.

Desde 1984 se ha abordado una cifra cercana a las 40.000 viviendas de promoción pública, de las cuales están en ejecución aproximadamente unas seis mil. La inversión acumulada supera los ciento treinta mil millones de pesetas.

En el presente Plan de Vivienda se actuará en el período 1992-1995, con promoción pública, siguiendo una serie de directrices programáticas que se resumen en:

- Las promociones públicas a ejecutar en las áreas prioritarias y preferentes se definirán en los Convenios-Programas a suscribir con los Ayuntamientos respectivos, junto al resto de actuaciones a acometer en materia de suelo y vivienda. De forma que no se plantearán como las únicas operaciones de vivienda a realizar en ese ámbito sino como una figura articulada con otras (rehabilitación, autoconstrucción, régimen especial en alquiler, promoción de suelo, etc.).

- La promoción pública directa tenderá a centrarse a actuaciones muy específicas (erradicación de marginalidad, eliminación de infravivienda, etc.) debiendo atenderse otras necesidades de vivienda para esa banda social a través de la figura del régimen especial en alquiler subvencionado, que se desarrolla más adelante.

- Para la promoción pública de vivienda se mantienen los criterios de territorialización enunciados, en lo que se refiere a intervenir en las denominadas Areas Prioritarias y Preferentes. La actuación fuera de estas zonas deberá quedar justificada. En tal caso se encuentran las promociones aún no iniciadas y comprometidas con anterioridad al Plan, y que no sean susceptibles de reconducirse a Régimen especial en venta o alquiler.

- Los Ayuntamientos serán corresponsables de estos programas, y en tal sentido deberán aportar el suelo urbanizado para la construcción de las viviendas.

- Dentro del marco de los Convenios-Programa se contemplará la posibilidad de ceder a los Ayuntamientos las viviendas de promoción pública una vez terminadas, asumiendo aquéllos la administración y conservación del patrimonio cedido.

- Se mantendrán las reducciones en las cuotas de alquiler derivadas de la aplicación del Decreto 416/90 de 26 de diciembre, lo que garantiza la asequibilidad de las rentas a todos los adjudicatarios de viviendas.

Régimen Especial en alquiler de Promoción Pública

La vivienda de Régimen Especial en alquiler, definida en el Real Decreto 1.932/91, constituye dentro del presente Plan como una vía paralela a la promoción pública directa de viviendas, ya que, reuniendo similares características técnicas y de diseño que éstas, se dirige a la misma banda social, pero interviniendo el Promotor Público Local como agente protagonista en todo el proceso. El papel municipal en el mecanismo de producción de viviendas adquiere en esta figura una importancia relevante, plasmándose una de las ideas básicas del Plan, la corresponsabilidad de los Ayuntamientos junto a las otras Administraciones en la resolución de los problemas de vivienda.

En esencia, se trata de viviendas gestionadas y promovidas por Promotores Públicos Locales (Ayuntamientos, Empresas municipales, Patronatos Provinciales y Municipales, etc.), y financiadas con fondos del Estado y de la Comunidad Autónoma, de forma que el esfuerzo económico del promotor público quede compensado con la financiación cualificada.

La colaboración de las tres Administraciones (Estatal, Autonómica y Local) cristaliza en la siguiente forma:

- El Estado, a través del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, asume las obligaciones derivadas del Real Decreto 1.932/91, para las viviendas de Régimen Especial en alquiler, es decir, aporta la subvención del 25% y subsidia puntos de interés, hasta el 4% de tasa efectiva.

- La Comunidad Autónoma, aporta al promotor los estudios y proyectos técnicos básicos, y subvenciona al Ayuntamiento en las cantidades que resulten de la amortización del préstamo concedido, recogiéndose este compromiso en el correspondiente Convenio específico.

  La cuantía máxima del préstamo que el promotor solicite no podrá exceder del 75% del módulo ponderado.

  Igualmente, se proporcionará asesoramiento a la promoción.

- El Promotor Público aportará el suelo necesario, gestionará y ejecutará la promoción de las viviendas de las que será titular, administrador y conservador.

Las viviendas de régimen especial en alquiler que se acojan a la modalidad planteada en este apartado tendrán los mismos requerimientos de diseño, calidad y superficie que las viviendas de promoción pública directa y, por tanto, serán de superficies inferiores a los 70 m útiles y con los topes económicos de costos de edificación que anualmente se fijen.

Los potenciales beneficiarios de este régimen serán las familias que estén en la banda de los ingresos inferiores a 1,5 veces el S.M.I..

Los alquileres máximos se situarán en el 3% del precio de costo de las viviendas, garantizándose que los esfuerzos resultantes por unidad familiar sean compatibles con los niveles de ingresos. Se mantendrá el régimen exclusivo de alquiler en tanto permanezca vigente el préstamo subvencionado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Los criterios de territorialización a considerar en este tipo de promoción son los ya indicados de intervención mayoritaria en Area Prioritarias y Preferentes.

La autoconstrucción

La autoconstrucción en Andalucía regulada en el Decreto 120/88, aún siendo concebida como promoción pública concertada, tiene un contenido práctico que la significa dentro del campo propio de la promoción pública.

En lo técnico se trata de proyectos que se redactan por la Junta de Andalucía de permitir que en el futuro la transformación de la vivienda pueda ajustarse a las circunstancias de necesidad

de sus usuarios. El coste de ejecución merced a la participación de los usuarios, es inferior a la mitad del coste de una vivienda de promoción pública.

En lo social, los colectivos organizados en este modo de producción de vivienda tienen, por lo general, experiencia en la creación de redes locales de ayuda mutua. Los municipios donde se desarrolla este tipo de actuaciones suelen disponer de capacidad para enfrentar y resolver problemas sociales que afectan a sus habitantes, además con un alto nivel de participación de la población.

En lo procedimental, son promociones que se desarrollan mediante una colaboración muy estrecha entre la Administración Regional, los Ayuntamientos, y los ciudadanos afectados, sumando capacidades y corresponsabilizando competencias.

En lo territorial, son actuaciones que se han desarrollado en ámbitos rurales o en ámbitos urbanos intermedios, pero han estado ausentes de los núcleos de mayor dimensión.

Desde el año 1988, comienzo efectivo de las promociones, se han venido iniciando anualmente algo más de veinte promociones y entre trescientas ochenta y cuatrocientas viviendas, hasta alcanzar a finales del año 1991 alrededor de mil doscientas viviendas en ejecución, de los que una tercera parte se finalizarán durante los primeros meses en 1992.

En el Plan de Vivienda se introducen algunas modificaciones relativas al ámbito, contenido y procedimiento de las actuaciones, tendentes a mejorar su desarrollo. Así:

- Por lo que se refiere al ámbito, el carácter marcadamente rural se completará con actuaciones en ámbitos urbanos de mayor dimensión, destinados a ajustar la fórmula a las circunstancias propias del medio urbano.

- Por lo que se refiere al contenido, se ajustarán los aspectos técnicos de proyecto y ejecución a las particularidades de esta forma de promover vivienda y se reforzará la cobertura desde la Administración de los aspectos vinculados al trabajo social y a la circulación de la información entre las diferentes experiencias.

- Por lo que se refiere al procedimiento se asegurarán las mejores condiciones posibles de financiación, extremo al que es muy sensible este régimen. En este sentido, se aproximará la financiación a las necesidades reales de cada fase y se agilizarán los pagos.

- A los efectos de mejorar la cualificación de los autoconstructores, se procurará su formación en el marco de los programas específicos que gestiona la Consejería de Trabajo.

- Por lo que se refiere al suelo, los procedimientos para la obtención deben ser similares a los que se sigan para la promoción pública en esos ámbitos.

Actuaciones Singulares

Se entienden por tales, aquellas actuaciones destinadas a la rehabilitación inmobiliaria o de trama urbana consolidada en el campo de la vivienda. Es decir, rehabilitación de inmuebles que tuvieran o no el uso residencial previo, obtienen ese uso como consecuencia de la intervención, con respeto estricto a los valores arquitectónicos o urbanísticos. También se incluyen en este programa las experiencias dirigidas a colectivos especiales o a eliminación de la infravivienda.

El esquema del Plan recoge la experiencia hasta ahora acumulada, introduciendo algunas modificaciones en el método, contenido y ámbito de las actuaciones:

- Estas se ejecutarán en el marco de un plan o programa de recuperación de un centro histórico o sector significativo del mismo, o sobre inmuebles o sectores que manifiesten valores arquitectónicos y urbanísticos, con la escala que corresponde a cada caso.

- En consonancia con lo anterior, deberá tratarse de realizar operaciones de rehabilitación residencial articuladas con intervenciones complementarias relativas a espacios públicos, o a otros edificios con uso residencial o de otro tipo.

- Las actuaciones singulares deberán definirse en el marco de un programa global de vivienda y suelo, preferentemente formalizado mediante Convenio-Programa con la Administración Local.

Los criterios relativos al contenido social de las actuaciones apuntarán a asegurar:

- Se asegurará la permanencia de la población en los mismos inmuebles o ámbitos donde está asentada, es decir, respeto a los vecindarios consolidados.

- La repoblación en sectores se hará siguiendo un criterio de diversidad social y funcional, al objeto de garantizar la necesaria heterogeneidad.

- Los regímenes de tenencia serán definidos de forma que se garanticen las finalidades de permanencia y diversidad social, dando preferencia al alquiler.

- Respecto al producto resultante, la vivienda rehabilitada, ésta, además del necesario respeto al hecho arquitectónico, deberá adecuarse en cuanto a su diseño, a las necesidades más actuales de la demanda social en general, y de los colectivos específicos a los que va destinada en particular.

En lo que se refiere a los ámbitos territoriales los criterios de prioridad deberán considerar los dos aspectos fundamentales de la cuestión:

- La intervención deberá efectuarse, en consonancia con su carácter de instrumento de la política de vivienda, en los ámbitos de más marcada necesidad definidos en los objetivos programáticos del Plan de Vivienda, es decir, las áreas prioritarias.

- Deberá contemplarse siempre, como criterio modulador del anterior, el interés arquitectónico y urbanístico del inmueble o sector de la actuación.

En el marco de las actuaciones singulares deberá desarrollarse en los próximos años el programa de eliminación de infravivienda, mediante la combinación de la rehabilitación, la sustitución y la nueva planta con el objetivo de reconvertir los núcleos de infravivienda en barrios de vivienda digna.

Gestión del Patrimonio Público

Como consecuencia de lo dispuesto en el Real Decreto 3.481/1983, de 28 de Diciembre, fueron transferidos a la Junta de Andalucía los bienes, derechos y obligaciones del Estado, inherentes a un Patrimonio Inmobiliario de 145.000 viviendas, 4.100 locales comerciales y otras edificaciones complementarias.

En la actualidad, este patrimonio, se ha visto sensiblemente incrementado, como consecuencia de la ejecución de las obras de los diferentes programas de promoción pública por lo que dicho parque puede cifrarse en el momento actual en torno a las 165.000, según la distribución siguiente.

Parque patrimonio público: distribución según situaciones. Andalucía: 1992

	Número de viviendas
Acceso diferido a la propiedad	55.000
Arrendamiento	40.000
Compraventa	45.000
Créditos hipotecarios	15.000
U.V.A. y Convenios Ayuntamiento	10.000
TOTAL	165.000

Fuente: Elaboración propia.

Acceso diferido a la propiedad

El decreto 414/1990, de 26 de diciembre, dicta normas especiales para facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas adjudicadas bajo este régimen, que por otra parte se encuentran en el último estadio de amortización, restando por

liquidar cantidades que oscilan entre las 40.000 ptas. y 60.000 ptas. aproximadamente. Con ello la Comunidad Autónoma culmina el proceso de hacer efectiva la plena propiedad a un vecindario consolidado desde hace muchos años y que ha venido aspirando a ello.

El Decreto arbitra un procedimiento flexible para regularizar las ocupaciones indebidas de estas viviendas, que permite de hecho legalizar la totalidad de este tipo de cesiones y al mismo

tiempo. La oferta se completa con una serie de medidas que incentivan su aceptación por parte de los adjudicatarios, al asumir la Junta de Andalucía el pago de los gastos notariales y registrales que se originen como consecuencia de la transmisión.

La situación y previsiones son las siguientes:

- Parque de viviendas afectadas 55.000.-
- Se prevé que el 90% de los adjudicatarios se acojan al Decreto 50.000.-
- Las solicitudes presentadas a esta fecha están en torno al 60%.
- La tramitación que comporta la ejecución del Decreto se desarrollará en tres anualidades con el siguiente calendario de enajenación:

  1992 ..... 10.000 viviendas.
  1993 ..... 20.000 viviendas.
  1994 ..... 20.000 viviendas.

Arrendamiento

La normativa de la Junta de Andalucía sobre la adjudicación de viviendas, define el arrendamiento como régimen de tenencia prioritario, por cuanto entiende que esta fórmula, permite a los usuarios afrontar el coste de la vivienda en condiciones más ajustadas a sus circunstancias económicas y financieras. Además ofrece mayor flexibilidad que la fórmula tradicional de la propiedad para los procesos de movilidad espacial y social de la población.

El parque de viviendas cedidas en arrendamiento, reguladas por las disposiciones del Decreto 416/1990, de 26 de diciembre, puede cifrarse en orden a las 40.000 viviendas. Este parque se irá incrementando a medida que se facturen las viviendas que se encuentran en fase de construcción o terminadas.

El arrendamiento comporta una gestión muy compleja, cuya problemática aconseja plantear una serie de alternativas para la posible mejora de la gestión de este régimen de cesión y que son:

a) Suscripción con Ayuntamientos de Convenios de Gestión, apoyándose en la base legal del art. 55 del Real Decreto 3.148/78, de 10 de noviembre, sobre Política de vivienda o en el marco de los Convenios-Programas que establece este Plan.

Los Ayuntamientos asumirán la administración y recaudación de las viviendas adjudicadas bajo este régimen con las siguientes particularidades:

- Los Ayuntamientos administrarán las viviendas, velando y cuidando por el buen estado de conservación, policía e higiene de las mismas, y debiendo subvenir al pago de los gastos menores de conservación, que en virtud de lo dispuesto en la L.A.U., correspondan a la Junta de Andalucía.

- Así mismo, los Ayuntamientos gestionarán la cobranza en periodo voluntario de las rentas que mensualmente han de abonar los adjudicatarios.

- Los municipios rendirán cuentas independientes de los grupos de viviendas incluidos en los Convenios de Gestión y compresivas de todos los ingresos efectuados.

- La cantidad que se establezca como contrapartida a los Ayuntamientos, por la gestión de administración, gastos de conservación y recaudación de las viviendas será fijada en los Convenios-Programas o Convenios de Gestión que se suscriban.

- La Consejería de Obras Públicas y Transportes, ejercerá las funciones de vigilancia e inspección del régimen de administración, uso y mantenimiento de los Grupos de viviendas, sin perjuicio de las que correspondan a los Municipios respectivos.

b) Cesión en compraventa, de grupos adjudicados en su día en arrendamiento, cuando así lo soliciten la totalidad o gran parte de los adjudicatarios y las viviendas lleven en ese régimen un periodo mínimo de 10 años. Con la nueva financiación establecida por el Decreto 415/1990, de 26 de diciembre, se logra ese objetivo, al permitir a los futuros compradores una sensible reducción en sus cuotas mensuales de amortización.

Compraventa

Existe un importante parque de viviendas transferidas a esta Comunidad Autónoma, cifrado en 60.000 viviendas y cedidas en unos casos mediante contrato privado (45.000) y en otros en escritura pública (15.000), acogidas a distintos regímenes de protección.

La Junta de Andalucía promulgó el Decreto 415/1990, de 26 de diciembre, destinado a regularizar las situaciones de hecho, y a favorecer las condiciones económicas y financieras a los usuarios de este régimen de tenencia, con los siguientes criterios:

- Exigencia de una aportación inicial a cuenta, del 2% del precio de la vivienda.

- Reducción del tipo de interés anual del 5% al 4%, con una tasa de crecimiento del 4% anual.

- Ampliar el plazo de amortización de 25 a 30 años.

Con la nueva fórmula que consagran estos criterios se consigue una reducción de la cuantía mensual de amortización para adecuarla a la capacidad económica de los compradores.

Las funciones de la Consejería en cuanto a la gestión de este patrimonio cedido en compraventa, se limitan a la cobranza de los préstamos y créditos hipotecarios concedidos.

Régimen General

El Régimen General de promoción de viviendas de protección oficial constituyó durante el cuatrienio 1984/87 un importantísimo instrumento en la producción de viviendas con destino a amplios sectores de adquirentes con ingresos superiores a 2 S.M.I.. En dicho periodo se distribuyeron en Andalucía, a través del mercado, una cantidad en torno a las 110.000 viviendas, casi todas ellas promovidas por la iniciativa privada. No obstante, a partir del año 1987, la concurrencia de

diversas circunstancias, entre las que destaca una fuerte subida del precio del suelo edificable, empieza a hacer inviable este tipo de actuaciones, sobre todo en los grandes municipios.

Resulta a todas luces necesario introducir medidas correctoras de la situación que pasan, sin duda, por una puesta a disposición de las entidades promotoras de suelo edificable a precio asequible, a la vez que se territorializa dicho suelo en orden a construir viviendas allí donde se necesitan.

El Real Decreto 1932/91 de 20 de diciembre, además de crear el marco adecuado donde se desarrolle la vinculación vivienda-suelo, introduce sobre la normativa anterior importantes cambios con el objetivo de relanzar esta modalidad de promoción.

Las variaciones más importantes consisten en la eliminación del requisito de vender al módulo para obtener ayudas económicas directas, la mayor gradación de las ayudas por la que se establecen diversos escalones en la subsidiación de los préstamos y la aparición del régimen específico de primera adquisición por las importantes ayudas que concede y su estricta selectivización. Con este nuevo abanico de ayudas directas, se pretende armonizar este tipo de promoción con el sector social a que va dirigido que en los últimos años ha alcanzado hasta 5,5 veces el S.M.I..

El presente Plan de Vivienda incorpora el Régimen General como un instrumento cualificado de la política social de vivienda. A los efectos de ser más eficaz, se definen las siguientes medidas:

- Situar en el mercado por parte de las Administraciones Públicas, suelo edificable en cantidad suficiente, a precios que no superen el 15% del Módulo Ponderado por metro cuadrado de repercusión.

- Las aportaciones de suelo se harán de acuerdo con las prioridades territoriales que se establezcan en orden al cumplimiento de los objetivos del Plan Andaluz de Vivienda.

- Al objeto de hacer accesible este régimen a estratos de población situados hasta 2 veces el S.M.I. y facilitarlo en el caso de mayores niveles de renta, se conceden subvenciones personales a fondo perdido en los siguientes casos:

  - La subvenciones se concederán en todo caso a los adquirentes que accedan por primera vez a una vivienda en propiedad con independencia del límite de 70 m útiles establecido en el sistema específico de primer acceso a la vivienda en propiedad a que se refiere el art. 6° del Real Decreto 1.932/91 de 20 de diciembre.

    Dichas subvenciones tendrán las siguientes cuantías según los supuestos que a continuación se exponen:

    a) Adquirentes acogidos al sistema específico de primer acceso a la vivienda en propiedad establecido en el art. 6° del Real Decreto 1932/91 de 20 de diciembre y cuyos ingresos ponderados no superan 2,5 veces S.M.I.: - 5% del precio de la vivienda.

b) Adquirentes de viviendas de más de 70 m útiles con ingresos ponderados no superiores a 3,5 veces el S.M.I. y que hayan constituido a lo largo de, al menos dos años, un depósito de cuenta-vivienda en la entidad concedente del préstamo por una cuantía mínima del 10% del precio de venta: - 5% del precio de las viviendas.

c) Adquirentes de viviendas de más de 70 m útiles con ingresos ponderados no superiores a 2,5 veces el S.M.I.: - 5% del precio de las viviendas.

d) Los adquirentes del caso anterior que además hayan constituido un depósito de cuenta-vivienda en los términos del punto b): - 10% del precio de las viviendas.

- La concesión de las subvenciones anteriores, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, y sin perjuicio de las establecidas para este Régimen en el Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre, se condicionarán a que las promociones se desarrollen en áreas declaradas de actuación prioritaria o preferente, en cumplimiento de los objetivos del Plan.

Régimen Autofinanciado

El Régimen Especial constituye un importante instrumento de la política social de vivienda por el que la Comunidad Autónoma Andaluza apostó decididamente desde el primer momento y sobre el que recae gran parte del protagonismo del Plan Andaluz de Vivienda. Esta acción decidida de promocionar y desarrollar el Régimen Especial se vió mermada en un principio por la concurrencia de dificultades de índole económica, financiera y de gestión hoy ya afortunadamente superadas. No obstante existe otro factor derivado del costo de las ayudas de que está dotado, que establece limitaciones presupuestarias al número de las actuaciones a desarrollar en este tipo de promoción. El número de actuaciones a financiar por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el Régimen Especial, tanto en lo que se refiere a venta como a alquiler, ha sido fijado mediante cupo en 11.500 viviendas para el cuatrienio 1992-1995, cantidad que resulta insuficiente si las realizaciones para este Régimen en Andalucía durante el cuatrienio no se desvían de las previsiones establecidas.

Con la intención de paliar este posible déficit y al objeto de que las limitaciones que impone el cupo máximo establecido no afecten al desarrollo del Régimen Especial, la Comunidad Autónoma Andaluza convendrá con las entidades de crédito, la cobertura financiera necesaria para la construcción de 4.500 viviendas de este tipo en Andalucía durante el cuatrienio 1992-1995.

La puesta en marcha de este régimen de protección que se denominará Régimen Autofinanciado, supone un instrumento de política de vivienda generado enteramente por la Comunidad Autónoma Andaluza. Para la puesta en marcha de este instrumento,

- La Comunidad Autónoma Andaluza convendrá con las entidades de crédito la cobertura financiera suficiente para la promoción de viviendas en este régimen.

- Las condiciones y cuantías de las ayudas correspondientes a este régimen se recogen en el cuadro adjunto.

- El Régimen Autofinanciado operará en relación con el cupo del Régimen especial establecido en el convenio entre la Comunidad Autónoma y el Estado, en desarrollo del Real Decreto 1932/91, de 20 de diciembre.

Condiciones y cuantías de las ayudas en el régimen autofinanciado en venta y alquiler. Plan Andaluz de vivienda. 1992/95

Régimen autofinanciado-venta

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio de venta por m² suelo	Préstamos: Cuantía % MP	Préstamos: Al promotor %	Préstamos: Al promotor Años	Préstamos: Al promotor %	Préstamos: Al promotor Años	Subvenciones promotor COPT	Subvenciones al adquiriente: No tiene CAV COPT	Subvenciones al adquiriente: No tiene CAV COPT
SEGUNDA ADQUISICION										
90 ≥ Su > 70	Ip ≤ 2,5	1 Mp	80	5	3	5	20	-	10% Pv	15% Pv
Su ≤ 70	Ip ≤ 2,5	1 Mp	80	5	3	5	20	6% Mp	10% Pv	15% Pv
PRIMERA ADQUISICION										
90 ≥ Su > 70	2,5 ≥ Ip > 2	1 Mp	80	5	3	5	20	-	10% Pv	15% Pv
90 ≥ Su > 70	Ip ≤ 2	1 Mp	80	5	3	5	20	-	18% Pv	23% Pv
Su ≤ 70	2,5 ≥ Ip > 2	1 Mp	80	5	3	5	20	6% Mp	10% Pv	15% Pv
Su ≤ 70	Ip ≤ 2	1 Mp	80	5	3	5	20	6% Mp	18% Pv	23% Pv

NOTA: El Régimen Autofinanciado se desarrollará fundamentalmente en áreas prioritarias o preferentes.

Régimen autofinanciado-alquiler

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio renta/ año por m² Su % s/Pv	Cuantía % Mp	Préstamos al promotor %	Préstamos al promotor Años	Subvenciones al promotor MOPT	Subvenciones al promotor COPT
90 ≥ Su > 70	< 2,5	5,5	80	4	20		10%
Su ≤ 70	< 2,5	5,5	80	4	20		15%

Su - Superficie útil
Ip - Ingresos ponderados
Mp - Módulo ponderado
Pv - Precio de venta o adjudicación

CAV - Cuenta ahorro vivienda
SMI - Salario mínimo interprofesional
MOPT - Ministerio de Obras Públicas y Transportes
COPT - Consejería de Obras Públicas y Transportes

Régimen Especial de V.P.O. en venta

El Régimen Especial de promoción de viviendas de protección oficial aparece por primera vez en el Real Decreto 1.492/87, de 4 de diciembre con la pretensión de ocupar un espacio intermedio entre la promoción pública directa, destinada a segmentos de población de niveles de renta cercanos a la insolvencia y las clásicas viviendas protegidas V.P.O. de iniciativa casi siempre privada, que se distribuían a través del mercado a estratos de población con ingresos en torno a las 2,5 veces el S.M.I.. Dicho régimen fue recogido así mismo con pequeñas diferencias en el Real Decreto 224/89 de 3 de marzo con igual vocación de asumir un papel fundamental en la

producción de viviendas sociales, en un momento en que la crisis del subsector empezaba a dejar sentir sus efectos con toda intensidad sobre amplios sectores de nuestra sociedad. La Comunidad Autónoma Andaluza, apuesta decididamente por este régimen desde el primer momento, no sólo por la eficacia que se aprecia en el modelo de financiación, con evidentes ventajas sobre el Régimen General, sino por la dinámica que puede generar dentro de sus respectivos municipios.

No obstante lo anterior, el Régimen Especial presentaba una serie de disfuncionalidades relativas principalmente a dificultades de viabilidad económica y de excesivo esfuerzo por parte de los adquirentes para hacer frente a la aportación inicial resultante de la compra de la vivienda. Dichas carencias que impedían en un principio un normal desarrollo de este Régimen, se pretendieron compensar con el establecimiento de una serie de medidas recogidas en el Decreto Autonómico 93/91 de 30 de abril por el que se concedían ayudas económicas a la entidad promotora y a los adquirentes o adjudicatarios.

Estas medidas de apoyo posibilitan que el Régimen Especial presente actualmente un crecimiento sostenido en cantidad y eficacia que lo sitúa como un potente instrumento de la política de vivienda social para los próximos años.

El Real Decreto 1.932/91 de 20 de diciembre, introduce sobre las características anteriores de este Régimen una serie de modificaciones que atañen fundamentalmente al límite de los precios máximos de venta, que se fijan en una vez el módulo ponderado, lo cual supone una subida del 15% sobre lo dispuesto en el Real Decreto anterior, así como la modificación del segmento de población al que va dirigido, que se amplía de 2 a 2,5 veces el S.M.I..

El presente Plan de Vivienda, no sólo sigue apoyando y utilizando el Régimen Especial en todas sus posibilidades sino que diversifica su aplicación, tratando de cubrir un mayor número de supuestos, para lo cual establece una serie de medidas que pueden resumirse en los siguientes puntos:

- Aunque el aumento del precio de venta permite una mayor cobertura económica para este Régimen, sigue siendo necesaria la aportación de suelo sin costo alguno para la promoción, al objeto de mantener la viabilidad económica de las actuaciones.

- Se potencian las promociones de viviendas con superficies no superiores a 70 m de superficie útil y destinadas a colectivos que adquieren por primera vez su vivienda, para lo cual se conceden subvenciones a fondo perdido equivalentes al 6% del módulo ponderado por cada metro cuadrado útil, dirigido a compensar el mayor costo que supone la construcción de viviendas de superficie reducida.

- Al objeto de posibilitar el acceso a las viviendas en este régimen se conceden subvenciones personales a fondo perdido destinadas a disminuir el importe del préstamo hipotecario. Las subvenciones serán equivalentes al 8% del precio de venta e irán dirigidas a adquirentes con ingresos inferiores a 2 veces el S.M.I. que accedan por primera vez a una vivienda en propiedad, con independencia de su superficie.

- La concesión de ambas subvenciones, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, y sin perjuicio de las establecidas para este Régimen en el Real Decreto 1.932/

91, de 20 de diciembre, se condicionarán a que las promociones se desarrollen en áreas de actuación prioritaria o preferente en cumplimiento de los objetivos del Plan.

La Rehabilitación de Normativa Estatal

La regulación de éste régimen está contenida en el R.D 1.932/91 y la gestión de ésta fórmula se efectúa de forma participada por la Junta de Andalucía.

El desarrollo de este programa desde 1985 ha permitido establecer algunos hechos:

- En lo social, se trata de un tipo de instrumento muy adecuado para resolver expectativas y situaciones de necesidad de capas intermedias, por la posibilidad que éstas tienen de acceder a los canales financieros.

- En lo técnico, suele tratarse de actuaciones que tienen un carácter pesado. Se trata por lo general de rehabilitación de las condiciones estructurales del inmueble. Por tanto, la rehabilitación tiende a dejar el edificio en mejores condiciones para su futuro.

- En lo territorial, este tipo de rehabilitación ha manifestado un marcado carácter urbano.

En los últimos años, la rehabilitación de normativa estatal ha mantenido sus cifras, en torno a las 2.000 viviendas por año.

Respecto a las dos posibilidades que plantea el RD 1.932/91, se optará, con objeto de apoyar las tendencias detectadas, por la fórmula de rehabilitación con préstamo y subvención. La segunda opción, -sólo subvención- tendrá un carácter excepcional, por la escasa cuantía de la ayuda, que acentúa el carácter ligero de las actuaciones.

En cuanto al ámbito territorial, se buscará, mediante la gestión que desarrollan las oficinas de rehabilitación y la coordinación con los Ayuntamientos que redactan y ejecutan Planeamiento Especial, su incidencia prioritaria en los centros consolidados de los núcleos urbanos de reconocido interés arquitectónico y urbanístico, con especial incidencia en las áreas prioritarias y preferentes.

La Rehabilitación Autonómica

Bajo esa denominación se reúnen varios programas con el objetivo de rehabilitación y mejora residencial. La fórmula más extendida es la "rehabilitación preferente" que ha permitido desarrollar en los últimos años actuaciones de un marcado carácter social, y con un contenido recuperador del alojamiento. Además, ha sido complementario de la rehabilitación ejecutada con la normativa estatal. Así:

- En lo social, este tipo de rehabilitación va dirigida fundamentalmente a capas sociales de carácter intermedio-bajo, hasta 2 veces el S.M.I. Para estos sectores sociales acostumbrados a participar muy directamente en los trabajos de mejora de su vivienda, esta vía

de rehabilitación está significando un verdadero "hallazgo". Alrededor de 18.000 viviendas han sido rehabilitadas en los últimos seis años.

- En lo técnico, son rehabilitaciones que han ido evolucionando desde intervenciones de carácter ligero, en la línea de mejorar las condiciones de habitabilidad, hacia intervenciones más estructurales. Este fenómeno marca cambios tal vez profundos en el concepto de la necesidad y desde luego en el comportamiento de la demanda.

- En lo territorial, ha sido un tipo de intervención con un carácter más rural que urbano, es decir, que ha tenido una incidencia mayor en núcleos por debajo de los 20.000 habitantes. No obstante, su virtualidad en el medio urbano se ha demostrado alta cuando, por razón de acuerdos específicos con la Administración Local, se ha aplicado para desarrollar planes de recuperación en Centros Históricos.

En el marco del Plan Andaluz de Vivienda la rehabilitación preferente dará respuesta a las tendencias que están surgiendo, así:

- Complementa su incidencia en el medio rural con intervenciones en el medio urbano con un marcado carácter barrial o sectorial. En este sentido deberá figurar en todos los acuerdos que se suscriban con Ayuntamientos para fijar estrategias de intervención en los centros consolidados o para definir actuaciones de vivienda.

- Asume la tendencia hacia la rehabilitación más estructural sin abandonar la posibilidad de desarrollar actuaciones de mejora y rehabilitación digna. A estos efectos se introducen modificaciones en las normativas existentes y en el carácter y cuantía de las ayudas, acompasándolas a los niveles de renta efectivos y al coste de las actuaciones en las áreas prioritarias y preferentes.

  Así se posibilita que capas sociales con un nivel de renta algo superior tengan acceso a actuaciones de rehabilitación.

- La Rehabilitación Preferente contemplará entre sus fines las actuaciones en ámbitos periféricos urbanos con objetivos de mejora del alojamiento y de creación y consolidación de ciudad.

Las modificaciones que deben introducirse en la normativa vigente serán las siguientes:

- Aumentar el nivel de ingresos familiar hasta 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional o, superado este tope, el ingreso familiar será inferior a 0,5 veces el mencionado salario por miembro de la unidad familiar.

- Aumentar la cuantía de las subvenciones diferenciando áreas de actuación (cuadro adjunto).

- En las actuaciones sobre elementos comunes de un edificio, el porcentaje de usuarios (propietarios o inquilinos con autorización) que han de cumplir la condición de ingresos será el 50% del total.

Áreas de actuación

	Presupuesto máximo	Presupuesto máximo en adecuación estructural	Cuantía subvención
Areas prioritarias	1.300.000	1.900.000	650.000
Areas preferentes	1.200.000	1.800.000	600.000
Demás municipios de Andalucía	1.100.000	1.700.000	550.000

En el marco de la rehabilitación de normativa autonómica, existe un programa cuyos resultados e incidencias en el fenómeno de alojamiento durante los últimos años han sido reseñables.

La electrificación rural o "mejora de la vivienda rural aislada", es un programa que está permitiendo, mediante el suministro de este servicio, mejorar las condiciones de alojamiento de numerosas familias asentadas de forma diseminada en el medio rural. Se ha detectado así mismo que este programa está sirviendo para asegurar el mantenimiento de un patrimonio residencial edificado funcionalmente adecuado para la población vinculada a las actividades agrícolas y ganaderas.

Se mantiene este programa, ampliando su objetivo al suministro, allí donde sea posible y conveniente, de agua corriente a la vivienda a partir de las captaciones existentes, por cuanto se ha estudiado que la ausencia de este servicio constituye un problema y su resolución no significaría un incremento excesivo del coste, siendo además una demanda frecuente de los usuarios.

Las ayudas de este programa se concretan en la subvención a los particulares, concertadas a través de los Ayuntamientos, en una cuantía del 70% del coste total en la instalación, y sobre un presupuesto máximo regulado por la Junta de Andalucía.

Adquisición de viviendas a Precio Tasado

La adquisición protegida de viviendas a precio tasado tiene su antecedente en la adquisición protegida de vivienda usada, recogida en el Real Decreto 224/89 de 3 de marzo. El establecimiento por primera vez de ayudas económicas directas a la adquisición de viviendas usadas, ya fueran de protección oficial o no, constituyó un avance importante en el sistema general de protección a la vivienda al concederse específicamente "ayudas a la persona", desvinculadas totalmente de las "ayudas a la piedra". El Real Decreto 1.932/91, de 20 de diciembre, amplía esta protección al conceder financiación cualificada incluso a viviendas que se adquieren en primera transmisión, extendiendo las ayudas de las viviendas de protección oficial del Régimen General a este tipo de vivienda para supuestos similares en razón de la superficie y los ingresos de los adquirentes, pero manteniendo el precio máximo en el nivel de 1,5 veces Módulo ponderado.

El desenvolvimiento de la protección a la adquisición de vivienda usada establecida en el Real Decreto 224/89 de 3 de marzo, presenta un perfil sostenido en los tres años de aplicación que no supera las 800 viviendas/año en Andalucía. Este comportamiento hace pensar en que, a pesar

del lógico incremento que va a suponer el extender la protección a la vivienda en primera adquisición y la elevación del precio máximo de venta, la cifra de 9.250 protecciones para el cuatrienio 1992/95 es una cifra que en un principio resulta suficiente.

El Plan Andaluz de Vivienda pretende que la protección a la adquisición de vivienda a precio tasado se aplique con eficacia en cumplimiento de los objetivos asignados por el propio Plan, para lo cual se proponen los siguientes puntos:

- Se ejercerán las medidas correctoras previstas en el Convenio Marco sobre actuaciones de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1992/95 suscrito entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y la Comunidad Autónoma Andaluza en orden a la variación de los cupos anuales, si la evolución de esta modalidad de protección así lo demandase en los próximos años.

- Se controlará con la mayor eficacia posible, el estricto cumplimiento de lo establecido sobre el destino de esta vivienda en el Art. 22.2 del Real Decreto 1.932/91, de 20 de diciembre, al objeto de que no se utilice este tipo de protección para adquirir segunda residencia o como un medio de inversión inmobiliaria especulativo.

LOS OBJETIVOS INSTRUMENTALES EN MATERIA DE SUELO

Aplicación de la Ley 8/90, de 25 de Julio, de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del Suelo

La aplicación efectiva de la Ley 8/90 se configura como una de las piezas básicas para la disponibilidad de suelo residencial a precio razonable y para evitar la retención improductiva de los suelos. La implantación de los mecanismos de la Ley ha de servir de forma inmediata a la regularización de la situación actual y a la consecución de los objetivos del Plan de Vivienda en el próximo cuatrienio.

Por otra parte, el texto legal refuerza la posición de la Administración Municipal otorgándole un amplio abanico de facultades interventoras en los procesos de urbanización y edificación. Su aplicación supondrá un paso cualitativo en la corresponsabilidad y coordinación de las distintas Administraciones en la ejecución de la política de suelo y vivienda.

Objetivos instrumentales en este apartado son los siguientes:

1) Adaptación generalizada, y en particular en los ámbitos territoriales prioritarios, del planeamiento municipal a la Ley 8/90, adaptando estrategias concretas de política de vivienda y suelo a través de los mecanismos previstos en la Ley (calificación de terrenos con destino a V.P.O., fijación de plazos estratégicos para la ejecución del planeamiento -urbanización, edificación-, delimitación de áreas de tanteo y retracto, etc...).

2) Incremento de la capacidad de actuación pública en la ejecución efectiva del planeamiento urbanístico y en los procesos de urbanización y edificación, a través de:

- La creación de Oficinas o Gerencias Urbanísticas y de sociedades de Gestión Urbanística.
- El establecimiento del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar y del Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

Para la consecución de ambos objetivos instrumentales es esencial la acción administrativa municipal. La Comunidad Autónoma complementará esta acción a través de dos vías:

1) El desarrollo normativo de la Ley 8/90.

2) La ejecución de un Programa de Desarrollo y Aplicación de la Ley 8/90, con medidas de apoyo y fomento, a la gestión municipal, mediante subvenciones.

Las ayudas se vincularán a que la adaptación del planeamiento contenga estrategias concretas de vivienda y suelo. El ámbito territorial de este programa será el de las Áreas Prioritarias.

Apoyo a la Preparación de Suelo

Junto a las medidas de alcance general para la aplicación efectiva de la Ley 8/90, es necesario emprender acciones concretas para el incremento de la producción de suelos, al efecto de hacer viables los diversos regímenes de protección pública a la vivienda y regularizar el mercado de suelo. En el marco de los Convenios que se suscriban, se concretarán los siguientes objetivos instrumentales:

1) La vinculación efectiva de los patrimonios públicos de suelo existentes y a generar, propiedad de las distintas Administraciones Públicas y sus Entes institucionales, a la política de vivienda:

- Los Ayuntamientos, a través de los Patrimonios Municipales de Suelo, aplicarán los suelos y aprovechamientos urbanísticos obtenidos mediante su gestión urbanística, a los diferentes regímenes de protección pública a la vivienda.
- Así mismo, la Comunidad Autónoma y el Estado (sus Organismos y Empresas) procurarán esta vinculación respecto de aquellos suelos no destinados a usos específicos y susceptibles de utilización urbanística.

2) La incentivación de los sistemas de ejecución pública del planeamiento municipal (sistemas de actuación por expropiación y cooperación), sin perjuicio del apoyo a los sistemas de actuación privados cuando se estime garantizada su gestión y financiación, que puede traducirse en convenios con particulares.

3) La incentivación de la reacción administrativa prevista en la Ley 8/90 para los casos de incumplimiento por los particulares de los plazos de urbanización y edificación. La subrogación por parte de la Comunidad Autónoma en dicha reacción, en los supuestos de inactividad municipal, con arreglo a lo dispuesto en la Ley.

4) La formación de reservas de suelo público con destino a su incorporación futura al desarrollo urbano, con arreglo a lo previsto en la misma Ley.

Para el logro de los anteriores objetivos instrumentales, la Comunidad Autónoma acometerá:

- La gestión en su ámbito territorial de la aplicación del Real Decreto 1668/1991, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo.

- La ejecución de un Programa propio de Ayudas a la Preparación de Suelo, con medidas financieras de apoyo a la actividad de Corporaciones Locales y Organismos y Empresas Públicas de ámbito local o regional.

Ambas acciones se adecuarán a los siguientes criterios:

- Se otorgará prioridad a operaciones integradas que tiendan a la diversificación social y que planteen de la manera más adecuada y máximo aprovechamiento social los siguientes parámetros:

  - La mayor parte de suelo destinado a construcción de viviendas con menores niveles de renta.

  - La menor repercusión media del coste del suelo sobre los precios de las viviendas.

  - El mayor porcentaje de viviendas en alquiler.

  - El menor plazo previsto en la construcción de las viviendas.

  - La aplicación de los sistemas de ejecución del planeamiento establecidos en la legislación urbanística.

  - Se valorará la cualificación de la operación propuesta en función de su incidencia en el desarrollo urbano y en la resolución de "déficits" de acuerdo con las prioridades fijadas por el planeamiento municipal.

a) Gestión del Real Decreto 1.668/1991.

Se gestionará administrativamente su aplicación elaborando las oportunas normas de tramitación. Los ámbitos territoriales serán las áreas prioritarias del Plan Andaluz de Vivienda.

b) Programa Autofinanciado de ayudas a la preparación de suelo.

La Comunidad Autónoma ejecutará un Programa propio con las siguientes características:

1) Ámbito: Áreas prioritarias y preferentes del Plan Andaluz de viviendas.

2) Destinatarios: Corporaciones Locales y Entidades Públicas en el marco de los Convenios-Programas y los Convenios de Ejecución y Gestión.

3) Tipos de Ayudas que deberán aplicarse en materia de suelo:

- Subsidiación de intereses, o subvención directa inicial equivalente, de préstamos solicitados para:

  - Adquisición de Suelo, expropiación, Convenio de promoción o compra en el marco de operaciones en las que quede garantizada la urbanización del suelo adquirido.

  - Adquisición de Suelo, por expropiación, Conenio de promoción o compra e inmediata urbanización.

  - Adquisición por expropiación de suelo urbanizado para su inmediata edificación.

  - Urbanización de Suelo.

- Duración del préstamo: hasta 4 años, con un máximo de 2 de carencia.

- Tipo de interés efectivo: el convenido por la Junta de Andalucía con las Entidades Financieras.

En los casos en que se adquiera el suelo por expropiación:

- Subsidiación de la totalidad de los intereses durante el periodo de carencia.

- Subsidiación de 6 puntos del tipo de interés contratado, durante el periodo de amortización del préstamo.

En los demás casos:

- Subsidiación de 8 puntos del tipo de interés contratado durante el periodo de carencia.

- Subsidiación de 6 puntos del tipo de interés contratado, durante el periodo de amortización del préstamo.

4) Destino del Suelo:

Los suelos se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas acogidas a algunos regímenes de protección, con arreglo al programa contenido en los Convenios.

Objetivos numéricos según programa

Los objetivos numéricos resultan, por una parte, de los cupos establecidos en el Convenio suscrito entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, al amparo del R.D. 1932/91, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, y del R.D. 1668/91, de 15 de noviembre, en materia de suelo. Las dos limitaciones básicas que han condicionado el establecimiento de los citados cupos, han consistido en:

- Asignación a Andalucía de un porcentaje del volumen de recursos financieros convenidos por el MOPT con las Entidades de Crédito.

- Asignación a Andalucía de un determinado volumen de recursos presupuestarios del MOPT, para Subvenciones y Subsidiaciones de intereses.

En la cuantificación de ambos límites se ha considerado, además del desajuste existente entre oferta y demanda en la Comunidad, otras variables demográficas y socioeconómicas que operan en su corrección.

Por otra parte, el marco presupuestario autonómico (Presupuesto 92 y crecimiento según pautas de PADE 91-94) y las capacidades financieras (margen de maniobra dentro de la política general en materia de ordenación del crédito) determinan y delimitan el escenario en el que ha de desenvolverse el conjunto total de actuaciones que, o bien complementan o refuerzan la política del Estado, o constituyen la política propia de la Comunidad Autónoma.

El número total de actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda fija como objetivo la cifra de 173.845 actuaciones, de las que 114.090 corresponden a actuaciones en materia de vivienda y 59.755 a intervenciones en suelo.

Se estructuran los objetivos numéricos del Plan diferenciando los dos sectores definidos: Sector Público y Sector Protegido.

Sector público

- Promoción Pública de nueva planta, directa o concertada: Se iniciarán 8.750 viviendas durante el cuatrienio. El calendario de construcción se inicia con 2.000 viviendas en 1.992 y finaliza con 2.500 en 1995.

- Régimen Especial en Alquiler de Promoción Pública: La programación comienza con 500 viviendas para 1.992, y tras un crecimiento lineal de 500 viviendas en cada año, situarse en la cifra global de 5.000 viviendas.

- Autoconstrucción: Se potencia el peso de esta figura y por ello, tras establecerse una cifra de 400 viviendas para 1.992, después de un crecimiento progresivo, se alcanza la cota global de 2.250 viviendas.

- Actuaciones Singulares e Infravivienda: El conjunto de actuaciones de promoción pública durante los cuatro años es de 3.700 viviendas, incluidos los programas específicos de eliminación de infravivienda y de viviendas para minorías étnicas.

Sector protegido

- El Régimen General de VPO: Cifra su objetivo en 39.840 viviendas. Los índices anuales oscilan entre 9.300 que se fijan para 1992 y 10.695 para 1994. Del total se estima que 4.300 sean demandadas por usuarios en primer acceso y con renta familiar inferior a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

- Régimen Autofinanciado: El objetivo global se fija en 4.500 viviendas, oscilando el volumen de iniciaciones desde 400 en 1992, hasta 1.700 en 1994.

- VPO de Régimen Especial en Venta: Se plantea alcanzar la cifra global de 6.500 viviendas. Un nivel de 2.000 viviendas para 1995, después de comenzar con una más modesta cota de 1.300 en 1992, consecuencia lógica de su paulatina implantación entre los agentes promotores.

- Rehabilitación Estatal: Se establecen 8.300 actuaciones con una media anual algo superior a 2.000.

- Rehabilitación Autonómica: Se contemplan 26.000 actuaciones reguladas según normativa propia de la Comunidad Autónoma. La secuencia anual de actuaciones es creciente, siendo de 5.200 en 1992 y estando previsto alcanzar 7.800 en 1995. Adopta este programa dos modalidades: Rehabilitación Preferente (20.000 rehabilitaciones) y Mejora de la Vivienda Rural Aislada (6.000 rehabilitaciones).

- Vivienda a Precio Tasado: Se evalúa su contenido en todo el periodo en 9.250 viviendas, con un incremento progresivo a partir del primer año, que se inicia con 1.650 actuaciones. La cuantificación del primer acceso con ingresos inferiores a 3,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional se prevee sea no superior a 450 actuaciones.

- Ayudas en materia de suelo del Real Decreto 1.668/91: El convenio con el M.O.P.T. cifra en 22.410 las actuaciones protegibles en materia de suelo. Sin embargo, debe hacerse notar que el número de actuaciones puede sufrir variación en función de la proporción que en el proceso de ejecución del Plan finalmente resulte entre las diversas modalidades protegidas (compra de suelo urbanizado, urbanización, compra de suelo para inmediata urbanización y constitución de reservas de suelo) pues el coste unitario de cada uno de ellas es diferente.

- Programa Autofinanciado de ayudas a la preparación de suelo: Cifra en 37.345 el número de actuaciones. Debe observarse que el cómputo global de habilitación de suelo para vivienda no debe realizarse mediante la mera agregación de las actuaciones correspondientes al Plan Estatal y las del Plan de la Comunidad Autónoma, ya que ambas pueden superponerse sobre un mismo suelo, y el número de actuaciones global dependerá del escalonamiento de estas diversas modalidades.

El calendario de actuaciones en suelo se concentra en el bienio 92-93, a fin de procurar unos resultados materiales de disponibilidad de suelo -a un plazo relativamente corto- útiles para los objetivos específicos del Plan en lo que respecta a vivienda.

En los cuadros siguientes se indican los números de actuaciones agrupadas por sectores (Público y Protegido) y por procedencias (Autonómica y Estatal).

Número de actuaciones. Sector público

Tipo de actuación	1992	1993	1994	1995	TOTAL
Promoción Pública de N.P.	2.000	2.000	2.250	2.500	8.750
Autoconstrucción	400	500	600	750	2.250
Régimen Especial alquiler Prom. Pública	500	1.000	1.500	2.000	5.000
Actuaciones Singulares	200	300	400	500	1.400
Eliminación de Infravivienda	300	400	600	1.000	2.300
TOTAL VIVIENDAS (1)	3.400	4.200	5.350	6.750	19.700

Número de actuaciones. Sector protegido

Tipo de actuación	1992 Nº de actuaciones	1993 Nº de actuaciones	1994 Nº de actuaciones	1995 Nº de actuaciones	TOTAL Nº de actuaciones
Régimen General de V.P.O.	9.300	10.345	10.695	9.500	39.840
Régimen Autofinanciado	400	1.400	1.700	1.000	4.500
Rég. Especial en Venta	1.300	1.500	1.700	2.000	6.500
Rehabilitación Estatal	2.000	2.100	2.200	2.000	8.300
Rehabilitación Autonómica					
- Rehabilitación Preferente	4.000	4.500	5.500	6.000	20.000
- Mejora vvda. rural aislada	1.200	1.400	1.600	1.800	6.000
Vivienda a precio tasado	1.650	2.125	2.675	2.800	9.250
TOTAL VIVIENDAS (2)	19.850	23.370	26.070	25.100	94.390
Ayudas a producción de suelo					
- Real Decreto 1668/91	6.260	9.550	5.600	1.000	22.410
- Programa Autofinanciado	21.318	15.727	300		37.345
TOTAL SUELO (3)	27.578	25.277	5.900	1.000	59.755
TOTAL VIVIENDAS (1)+(2)	23.250	27.570	31.420	31.850	114.090
TOTAL ACTUACIONES (1)+(2)+(3)	50.828	52.847	37.320	32.850	173.845

Número de actuaciones. Política estatal

Tipo de actuación	1992 Nº de actuaciones MOPT	1993 Nº de actuaciones MOPT	1994 Nº de actuaciones MOPT	1995 Nº de actuaciones MOPT	TOTAL Nº de actuaciones MOPT
1. VPO Régimen Especial	1.800	2.500	3.200	4.000	11.500
- Venta	1.300	1.500	1.700	2.000	6.500
- Alquiler	500	1.000	1.500	2.000	5.000
2. VPO Régimen General	9.300	10.345	10.695	9.500	39.840
3. Vivienda a precio tasado	1.650	2.125	2.675	2.800	9.250
4. Rehabilitación	2.000	2.100	2.200	2.000	8.300
TOTAL VIVIENDAS (1)	14.750	17.070	18.770	18.300	68.890
5. Suelo	6.260	9.550	5.600	1.000	22.410
TOTAL ACTUACIONES (2)	21.010	26.620	24.370	19.300	91.300

Número de actuaciones. Comunidad Autónoma

Tipo de actuación	1992 Nº de actuaciones J.A.	1993 Nº de actuaciones J.A.	1994 Nº de actuaciones J.A.	1995 Nº de actuaciones J.A.	TOTAL Nº de actuaciones J.A.
VPO Prom. Pública Nueva Planta	2.600	2.800	3.250	3.750	12.400
- Directa + Conv. Gestión	2.000	2.000	2.250	2.500	8.750
- Autoconstrucción	400	500	600	750	2.250
- Actuaciones Singulares	200	300	400	500	1.400
Régimen Autofinanciado	400	1.400	1.700	1.000	4.500
Rehabilitación de Viviendas	5.500	6.300	7.700	8.800	28.300
- Rehabilitación Preferente	4.000	4.500	5.500	6.000	20.000
- Mejora vivienda rural	1.200	1.400	1.600	1.800	6.000
- Infravivienda	300	400	600	1.000	2.300
TOTAL VIVIENDAS C.A. (3)	8.500	10.500	12.650	13.550	45.200
Suelo					
- Adquisición (compra)	9.854	4.036	150		14.040
- Adquisición (expropiación)	2.464	2.691	150		5.305
- Adquisición (compra)+urbanización	3.000	3.000			6.000
- Adquisición (expropiación)+urbaniz.	3.000	3.000			6.000
- Urbanización	3.000	3.000			6.000
TOTAL SUELO (4)	21.318	15.727	300		37.345
TOTAL VIVIENDAS PLAN (1+3)	23.250	27.570	31.420	31.850	114.090
TOTAL ACTUACIONES PLAN	50.828	52.847	37.320	32.850	173.845

El cálculo económico y las fuentes de financiación

Instrumentos que habilita el Estado

Instrumentos que habilita la Comunidad Autónoma de Andalucía

Instrumentos que habilita el Estado

Instrumento financiero

Las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo reguladas por el Real Decreto 1.932/91, disponen de un instrumento financiero consistente en préstamos cualificados a conceder por las Entidades de crédito. El límite financiero asignado a Andalucía podemos estimarlo próximo a los 320.000 millones de pesetas.

Instrumento presupuestario

El R.D. establece que el MOPT consignará presupuestariamente las cantidades necesarias para conceder ayudas económicas directas que adoptarán las modalidades de subvenciones personales u objetivas y subsidiaciones de intereses, de las actuaciones en materia de vivienda y suelo que resulten protegibles, en función de la normativa al respecto y en aquellos casos en que la Comunidad Autónoma de Andalucía haya reconocido el derecho a dichas ayudas en virtud de su propia normativa y en el marco del correspondiente Convenio con la Administración Central.

Los valores actuales de los flujos negativos (pagos) del conjunto de ayudas (subvenciones y subsidiaciones), -deflactadas a 1992 según una tasa de descuento (inflación) acorde a la coyuntura actual-, destinados a Andalucía, se cifran en 52.815 millones de pesetas de los cuales las actuaciones en materia de vivienda absorben 49.765 millones y para suelo se destinan 3.050.

Los instrumentos que habilita la Comunidad Autónoma de Andalucía

Se refiere este apartado a los instrumentos financieros y presupuestarios que la Comunidad Autónoma de Andalucía pone a disposición del Plan para desarrollar el programa de actuaciones de apoyo a la política estatal de vivienda y el suyo propio.

Instrumentos de origen financiero

Estarán constituidos por préstamos cualificados concedidos por las Entidades de crédito públicas y privadas -en el ámbito de convenios a suscribir con la Consejería de Obras Públicas y Transportes- a los promotores acogidos a:

- V.P.O. Régimen Autofinanciado.

- Programa de ayuda a la preparación de Suelo.

El montante global de los préstamos para ambos conceptos asciende a 46.018 millones de pesetas. Las condiciones de los préstamos para viviendas acogidas a V.P.O. Régimen Autofinanciado son:

- Cuantía: hasta 80% Módulo ponderado
- Plazo de amortización: 20 años + 3 de carencia
- Tipo de interés de convenio: inferior al 13%
- Características de las cuotas: Crecimiento anual 1,5%.

El montante de Prestamos Cualificados para este régimen se estima ascenderá a 24.015 millones de pesetas. Los préstamos para compra y/o preparación de suelo se considera tendrán las siguientes condiciones:

- Cuantía: 100% del coste de la actuación.
- Plazo de amortización: 4 años (2 primeros de carencia).
- Tipo de interés: inferior al 13%.
- Características de las cuotas: Pagos semestrales.

El volumen de Préstamos Cualificados para suelo con las características descritas se eleva a 22.003 millones de pesetas.

Instrumentos de origen presupuestario

Están constituidos por las partidas financiadas con cargo a los presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Las formas que presentan estos instrumentos son: Inversiones de Capital, subvenciones y subsidiaciones de préstamos. Para el cálculo del instrumento presupuestario en ejecución del Plan se tienen en cuenta, por un lado, las dotaciones de créditos para el Cuatrienio 1992-1995, y por otro, los valores actuales de los compromisos por subsidiaciones y subvenciones que sobrepasan ese período. El monto total asumido por la Comunidad Autónoma para ambos conceptos asciende a 167.927 millones de pesetas.

En relación a Apoyo de la Política del Estado, la Comunidad Autónoma de Andalucía, con cargo a sus presupuestos, aportará durante el periodo 92-95 la cantidad de 11.341 millones de pesetas, según el siguiente detalle:

- VPO Régimen Especial en Venta: Ayudas complementarias destinadas a familias adquirentes con ingresos inferiores a 2 veces el SMI. La cuantía de las ayudas complementarias se dirigen al promotor y al adquirente en función del cumplimiento de determinados requisitos, relativos a superficie, ingresos familiares, y localización de las promociones en áreas prioritarias y preferentes. Para realizar el cálculo de la dotación presupuestaria requerida se estima que el importe medio de las ayudas al promotor -que se estima

alcance a 4.550 viviendas- sea de 330.000 pesetas por vivienda y al adquirente de 540.000 pesetas pudiéndose acoger el 50% de los compradores. Considerando estas hipótesis de promotores y adquirentes potenciales beneficiarios de las ayudas de la Consejería, se presupuestan 3.255 millones de pesetas. En el ámbito temporal del Plan, se evalúa en 2.705 millones la carga presupuestaria, devengándose un compromiso de 550 millones para los años 1996 y 1997.

- VPO Régimen Especial en alquiler de Promoción Pública: La Consejería de Obras Públicas y Transportes satisfará el importe total de las cuotas de amortización resultantes para promotores públicos acogidos a V.P.O. Régimen Especial en Alquiler.

  El valor actualizado (deflactado según hipótesis de constancia de la coyuntura del momento) del montante total que abonará la Consejería durante los 20 años de vigencia de los préstamos, asciende a 19.086 millones de pesetas. Para realizar el cálculo se ha considerado una vivienda de 70 m útiles con préstamo cualificado dentro de los límites que el Real Decreto 1.932/91 establece para este régimen. Es decir, un préstamo cuya cuantía es de hasta el 80% del Módulo Ponderado, un interés efectivo de un 4% anual, un plazo de 20 años de amortización con 3 de carencia y un crecimiento anual de cuotas de un 1,5%.

- VPO Régimen General: La ayuda complementaria, que se concreta según las especificaciones comentadas en el apartado correspondiente, se cifra entre un 5% y un 10% sobre el precio de venta. Para medir la repercusión presupuestaria de las ayudas se estima que un 30% de los adquirentes sometidos a este régimen reúnen los requisitos que se exigen para ser beneficiarios. Se evalúa en una cantidad próxima a los 6.335 millones de pesetas el montante que se destinará por parte de la Junta de Andalucía. Durante el cuatrienio se dotará con 7.333 millones de pesetas, carga presupuestaria ésta resultante de acumular compromisos de regímenes de protección anteriores.

Para el desarrollo de la Política Autonómica Propia, se dispondrá de los siguientes recursos encuadrados en los programas que se detallan seguidamente:

- VPO de Promoción Pública de Nueva Planta: Se financia con el Capítulo Presupuestario de Inversiones de Capital y se materializa a través de: Construcción de viviendas mediante Inversión directa, concertada, autoconstrucción y actuaciones singulares. Tras establecer unos costes de producción por cada modalidad y una distribución de la carga presupuestaria en función de los ritmos de ejecución, en el segmento temporal que abarca el Plan, la dotación asciende a 80.458 millones de pesetas.

- VPO Régimen Autofinanciado: El marco financiero creado por la COPT según convenio suscrito con entidades de crédito se complementa con los recursos presupuestarios que se describen:

  a) Subvenciones a promotor y a adquirentes. La carga presupuestaria durante el periodo 92-95 ascenderá a 2.748 millones de pesetas, una vez contempladas las distintas situaciones que otorgan derechos a ayudas por parte de la Comunidad Autónoma y periodificados sus desembolsos

b) Subsidiaciones de intereses de los préstamos hipotecarios: Supone la aportación precisa para compensar el diferencial de tipo de interés de convenio a suscribir con otro tipo de interés que suponga un porcentaje de esfuerzo, en virtud de su situación socioeconómica, asumible por las familias accedentes y con un grado de endeudamiento dentro del que las Entidades de crédito consideran límite de solvencia. El tipo de interés efectivo para prestatarios se situará en un 5% anual. Durante el periodo 92-95 el presupuesto estimado ascenderá a 1.195 millones de pesetas.

En conjunto, este Régimen, habrá de contar con dotaciones de subvenciones y subsidiaciones de intereses, durante el periodo 92-95, con 3.943 millones de pesetas.

El valor actual del esfuerzo financiero de la Junta de Andalucía es de 21.129 millones de pesetas aplicados a la subsidiación de los intereses de 4.500 viviendas, durante la vigencia de sus respectivos préstamos y bajo las mismas hipótesis de deflación antes expuestas.

- Rehabilitación de viviendas: Las ayudas para la rehabilitación de viviendas se conforman en dos bloques:

  Para Rehabilitación Autonómica (Rehabilitación Preferente y Mejora de la Vivienda Rural Aislada) y el Programa de Eliminación de Infravivienda. Estas ayudas adoptan forma de subvenciones en ambos casos pero canalizados a través de las Corporaciones Locales. La Rehabilitación Preferente es el programa que absorbe un mayor volumen de recursos presupuestarios, con una tasa creciente en función de objetivos. Se estiman 12.768 millones de pesetas para los cuatro años. Para Mejora de la Vivienda Rural Aislada se destinan 1.625 millones, triplicando la dotación de 1995 a la del inicial. El novedoso Programa de Eliminación de Infravivienda, en su primera anualidad se dota con 150 millones, cantidad ésta que, según resultados esperados de desarrollo, se sitúe en 1.668 millones en 1995.

  El sumatorio de programas de Rehabilitación de viviendas es de 17.770 millones de pesetas.

- En materia de Suelo, para el diseño de las ayudas vía presupuesto, se cuenta con 4.499 millones de pesetas, con cargo a los Presupuestos de la Dirección General de Urbanismo. Esta cantidad incluye subsidiaciones de intereses y subvenciones. Las subvenciones que se elevan a 400 millones, son reguladas y consecuencia del Programa de Desarrollo y Aplicación de la Ley 8/90 y las Subsidiaciones de intereses o subvención inicial equivalente tienen su origen en el Programa de Ayudas a la Preparación de Suelo.

  En este último programa citado se ha distinguido la adquisición por expropiación de la realizada mediante compra o convenio de promoción, primando la primera ya que se subsidia en este caso la totalidad de los intereses durante el periodo de carencia, mientras que en la segunda y en el supuesto de urbanización, la subsidiación durante este periodo asciende a 8 puntos de interés. En todos los casos, la subsidiación durante el periodo de amortización del préstamo se fija en 6 puntos de interés.

Apoyo política estatal

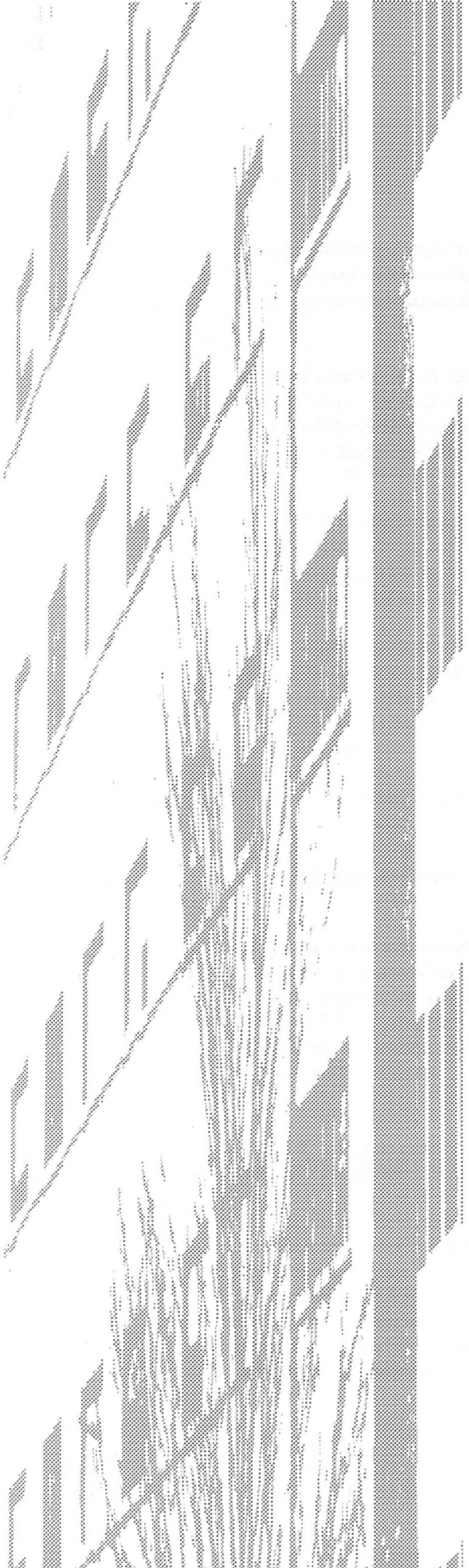
Tipo de actuación	1992 Millones pesetas	1993 Millones pesetas	1994 Millones pesetas	1995 Millones pesetas	Total Millones pesetas
1.1 VPO Régimen Especial	467	763	1.117	1.661	4.008
- Venta	448	649	748	860	2.705
- Alquiler	19	114	369	801	1.303
1.2 VPO Régimen General	1.398	1.914	2.349	1.672	7.333
1.3 Vivienda a precio tasado					0
1.4 Rehabilitación					0
1.5 Suelo					0
TOTAL ANUALIDADES (1)	1.865	2.677	3.466	3.333	11.341

Actuaciones Comunidad Autónoma

Tipo de actuación	1992 Millones pesetas	1993 Millones pesetas	1994 Millones pesetas	1995 Millones pesetas	Total Millones pesetas
2.1. VPO Prom.Pública N.Planta	21.571	21.035	19.152	18.700	80.458
- Directa + Conv. Gestión	19.200	18.750	16.063	14.517	68.530
- Autoconstrucción	962	1.350	1.400	1.796	5.508
- Actuaciones Singulares	1.409	935	1.689	2.387	6.420
2.2. Régimen Autofinanciado	42	389	1.301	2.212	3.944
2.3. Rehabilitación de Vivienda	2.470	3.404	5.236	6.660	17.770
- Rehabilitación Preferente	2.146	2.505	3.704	4.413	12.768
- Rehabilitación vivienda rural	174	391	481	579	1.625
- Infravivienda	150	508	1.051	1.668	3.377
TOTAL ANUALIDADES (2)	24.083	24.828	25.689	27.572	102.172
TOTALES (1+2)	25.948	27.505	29.155	30.905	113.513

Suelo. Programa de ayudas a la preparación de suelo. Inversión prevista

	1992 Millones pesetas	1993 Millones pesetas	1994 Millones pesetas	1995 Millones pesetas	Total Millones pesetas
Adquisición compra)	231,9	326,9	253,3	146,9	949
Adquisición expropiación)	89,7	187,6	142,1	65,3	484,7
Adquisición compra)+urbanización	105,9	311,9	363,1	228,2	1009,1
Adquisición expropiación)+urbanización	163,8	482,3	457,6	228,2	1349,9
Urbanización	74,1	218,3	254,2	159,8	706,4
TOTAL	665,4	1527	1488,3	818,4	4499,1



Los instrumentos de gestión

La programación de vivienda y suelo residencial

Los Convenios-Programa

Los Convenios de ejecución y gestión

La Comisión de Seguimiento del Plan

Las Oficinas Técnicas de Vivienda

Las Oficinas de Rehabilitación

La sección de Seguimiento del Plan

La puesta en ejecución y el seguimiento del desarrollo del Plan Andaluz de Vivienda deberá efectuarse fundamentalmente con los medios de que dispone la Administración Autonómica, a través de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que es el departamento de la Junta de Andalucía responsable de la ejecución del Plan.

Además de los servicios que desempeñan la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, la Dirección General de Urbanismo, las Delegaciones Provinciales de la Consejería y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, se estima conveniente para el cumplimiento de los objetivos del presente Plan, proceder a la creación o el refuerzo de los instrumentos siguientes:

1. La Programación de Vivienda y Suelo Residencial.

2. Los Convenios-Programa.

3. Los Convenios de ejecución y gestión.

4. La Comisión de Seguimiento del Plan.

5. Las Oficinas Técnicas de Vivienda.

6. Las Oficinas de Rehabilitación.

7. La sección de Seguimiento del Plan.

La programación de vivienda y suelo residencial

La Programación de Vivienda y Suelo Residencial será el documento que regulará las actuaciones y el orden temporal y territorial de la ejecución del Plan de Vivienda. Su redacción corresponderá a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda en colaboración con las Delegaciones Provinciales de la Consejería, la Dirección General de Urbanismo y la E.P.S.A.. Será aprobado mediante resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes. El período de vigencia será bianual.

Su contenido corresponderá al siguiente esquema:

- La justificación de su articulación con el Plan de Vivienda en el nivel de los objetivos programáticos, instrumentales y territoriales.

- La definición de los distintos programas dentro del Sector Público y del Protegido que van a ser de aplicación durante su vigencia.

  La definición incluirá la cuantificación según número de viviendas o actuaciones para cada programa, así como la municipalización dentro del ámbito territorial de aplicación: provincial, áreas de actuación prioritarias y preferentes y el resto del territorio andaluz.

- La evaluación del coste de ejecución del Programa, expresado según actuación y para cada ámbito territorial de los indicados. Se contendrá así mismo el plan de financiación de las actuaciones, precisando la distribución del coste según fuentes financieras y anualidades.

- La definición del Programa de suelos residenciales a obtener e inmuebles a rehabilitar.

  Se efectuará con el nivel de concreción territorial y temporal acordado a la programación de vivienda. Propondrá, así mismo, los mecanismos que se empleen y los requisitos físicos, urbanísticos y económicos de los suelos e inmuebles a obtener.

  El Programa de suelo residencial e inmuebles a rehabilitar se elaborará en colaboración con la Dirección General de Urbanismo, E.P.S.A. y las Administraciones Locales concernidas, que serán las instancias encargadas de la consecución de los suelos e inmuebles necesarios.

- La Programación de Vivienda y Suelo Residencial contendrá también con el mayor grado de definición posible, los instrumentos de gestión que se aplicarán a cada actuación, con especial referencia a los Convenios-Programas y los Convenios de ejecución y gestión. Todas las actuaciones deberán especificar la forma de ejecución, directa o a través de Convenio.

- Será objeto también de la Programación de Vivienda y Suelo Residencial la definición de la normativa a promulgar durante el período bianual, las actuaciones de estudio e investigación de la actividad del sector, así como las relativas al fomento y la difusión.

Las Programaciones habrán de aprobarse con el siguiente calendario:

- Programación del bienio 1992/93: antes de finalizar mayo de 1992.

- Programación del bienio 1994/95: en el último trimestre del año 1993.

Una vez resuelta la aprobación de la Programación debe ser publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Los Convenios-Programa

El Convenio-Programa es un instrumento de gestión cuyo objetivo es garantizar el cumplimiento de la Programación de Suelo y Vivienda en los ámbitos territoriales prioritarios y preferentes, donde es preciso definir estrategias integradas de vivienda, urbanismo y suelo para el período 1992-1995. Este objetivo se pretende conseguir mediante la coordinación de las actuaciones de los sectores públicos y protegidos en dichos ámbitos, estableciéndose una articulación entre los diferentes programas, en relación a sus objetivos cuantitativos, el coste, la financiación, el marco temporal y las responsabilidades de las diferentes administraciones implicadas.

Su contenido recogerá las determinaciones siguientes:

- Definición de los objetivos concretos que articulan las políticas autonómica y local en materia de vivienda, urbanismo y suelo.

- Indicación de los programas concretos de los sectores público y protegido, que serán de aplicación en el municipio.

- Definición de las actuaciones específicas, explicitando el número de viviendas y su localización, como mínimo a nivel de sector, para intervenciones acometidas por el sector público.

- Indicación de los agentes públicos y privados responsables de las actuaciones relativas al planeamiento urbanístico, puesta a disposición o preparación de suelos, y promoción y construcción de viviendas.

- Asignación de competencias a los distintos agentes en relación a redacción de planeamiento, redacción de proyectos, ejecución de las actuaciones, financiación, gestión, administración, fomento y difusión, y cuantas otras actividades sea preciso acometer para el mejor cumplimiento del Convenio.

- Evaluación del coste de las actuaciones, y asignación de la financiación y otras ayudas económicas a los distintos agentes de acuerdo con un programa temporal.

- Definición del calendario de ejecución de las actuaciones, donde se indique el momento del inicio para cada una de ellas y los plazos de desarrollo.

- Definición de las actuaciones complementarias de gestión, apoyo técnico, fomento y difusión que sean pertinentes.

- Establecimiento de los mecanismos de seguimiento, control y revisión, con especial referencia a la creación de la Comisión de Seguimiento del Convenio-Programa.

La definición y ejecución de las actuaciones en materia de vivienda y suelo contenidas en este Plan deberá efectuarse con carácter preceptivo a través de los Convenios-Programas en municipios de más de 50.000 habitantes.

El período de vigencia del Convenio-Programa estará acordado con la Programación de Vivienda y Suelo, y será bianual, sin perjuicio de que se fijen estrategias de suelo y vivienda para todo el periodo de vigencia del Plan.

La subscripción de los Convenios-Programas habrá de efectuarse por todos las instituciones públicas responsables de su ejecución.

Los Convenios de ejecución y gestión

Los Convenios de ejecución y gestión serán los documentos suscritos entre la Administración Autonómica y los Ayuntamientos o Promotores Públicos de vivienda o suelo y, en su caso, los promotores privados, formalizarán el acuerdo para la ejecución de una o varias promociones concretas, públicas o protegidas en un municipio.

Su contenido hará referencia a:

- Identificación de la(s) actuación(es) de que se trate: denominación, localización, número de viviendas y tipo de programa.
- Compromisos de las partes relativos a aportación de suelo, redacción de proyectos, ejecución, financiación y gestión posterior de la promoción.
- Plazo de ejecución de las obras e hitos principales.
- Coste, plan de financiación y sistema de abono de las actuaciones.
- Medidas complementarias -en su caso- relativas a la adjudicación de la obra y de las viviendas una vez terminadas. La vigencia de estos convenios será acordada al desarrollo temporal de las actuaciones convenidas.

La Comisión de seguimiento del Plan

A los efectos de analizar el nivel de ejecución del Plan, y en su caso, elaborar la propuesta de medidas complementarias y de reajuste de los objetivos del mismo, se creará la Comisión de Seguimiento del Plan de Vivienda, con la composición siguiente:

MIEMBROS:

- Viceconsejero de Obras Públicas y Transportes.
- Viceconsejero de Economía.
- Director General de Arquitectura y Vivienda.
- Director General de Urbanismo.
- Director de la E.P.S.A..

Ejercerá las funciones de Secretario de la Comisión el Director General de Arquitectura y Vivienda y los trabajos estarán asistidos por el personal técnico que establezcan sus miembros.

La Comisión celebrará reuniones plenarias al menos dos veces al año.

Entre las funciones de la Comisión estará la elaboración de los informes anuales de seguimiento del Plan que serán elevados a los Señores Consejeros de Obras Públicas y Transportes y de Hacienda y a la Comisión de Vivienda de Andalucía.

Las Oficinas Técnicas de Vivienda

Las Oficinas Técnicas de Vivienda son instrumentos para la definición de la política de vivienda y suelo residencial local, la coordinación de la ejecución de los acuerdos con la Administración Autonómica y otros agentes, y el fomento de la promoción inmobiliaria local, en el sentido de crear condiciones para la constitución de organismos públicos o mixtos en el campo de la promoción inmobiliaria, en los sectores público o protegido.

Las Oficinas Técnicas de Vivienda serán instrumentos a cuya financiación colaborará la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el marco de los Convenios-Programa, en áreas de actuación prioritaria o preferente, y su creación estará indicada sólo en aquellos casos donde no existan ya organismos similares con competencias en materia de vivienda y suelo residencial.

Las Oficinas de Rehabilitación

Las Oficinas de Rehabilitación son instrumentos para el fomento, la información a los ciudadanos y la coordinación de las actuaciones en este campo. El Plan de Vivienda fija como objetivo elevar el número de las actualmente existentes hasta cincuenta y cinco al finalizar el período de vigencia del Plan, en 1995.

Las nuevas implantaciones deberán dirigirse a aquellos ámbitos donde esté previsto ejecutar actuaciones de rehabilitación de dimensión y complejidad -varios programas- que afecten a áreas centrales o periféricas y que desarrollen estrategias integradas de recuperación urbana.

La ampliación deberá hacerse, por tanto, de acuerdo con los criterios de:

- Apoyo a las actuaciones de rehabilitación de gran complejidad, que son aquellas que comprenden la aplicación simultánea de varios programas.

- Aplicación en las áreas de actuación prioritaria, al servicio de actuaciones centrales o periféricas.

- Definición de los contenidos funcionales y de los objetivos de cada Oficina según criterios que deberán contenerse en la Programación de Vivienda y Suelo residencial.

La sección de seguimiento del Plan

Con el objeto de definir los mecanismos para el seguimiento y el control de ejecución del Plan de Vivienda, así como coordinar todas las acciones relativas a este objetivo, será creado en el seno de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda un departamento con el nivel de Sección y la denominación de Sección de Control y Seguimiento del Plan, dentro del Servicio de Planificación. Este servicio será el encargado del trabajo técnico de comprobación de los objetivos sectoriales y territoriales en relación con las funciones de la Comisión de Seguimiento del Plan.

Las propuestas normativas del Plan

La puesta en marcha y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo Residencial, así como la armonización con el plan estatal regulado por los Reales Decretos 1.668/91 de 15 de noviembre y 1.932/91 de 20 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo residencial y vivienda, aconseja la regulación mediante una única norma, de rango Decreto, de aspectos de necesaria modificación y otros conceptos de nueva creación.

El Decreto que desarrolla el Plan Andaluz de Vivienda, deberá contener, además de los extremos relativos a la aprobación, una regulación de los aspectos definidos en el Plan organizado en seis capítulos principales: el primero comprenderá una Exposición de Motivos, el segundo se referirá a Disposiciones Generales, el tercero a Actuaciones en Materia de Suelo, el cuarto a Actuaciones en Materia de Vivienda, el quinto a la Gestión y Administración del Patrimonio Público, y el sexto a las situaciones de transitoriedad. El esquema general sería el siguiente:

Exposición de motivos

Donde se expondrán las circunstancias generales de orden normativo, técnico, económico y social que concurren, las medidas que contiene el Plan Andaluz de Vivienda y la justificación de la necesidad de promulgar una norma que regule, armonice y haga posible su aplicación.

Disposiciones generales

2.1. Determinación de las áreas de Actuación Prioritaria y de Actuación Preferente y su significación en el contexto general del Plan.

2.2. Determinación de los instrumentos de Gestión y su regulación.

2.2.1. La programación de vivienda y suelo residencial.

2.2.2. Los Convenios-programa.

2.2.3. Los Convenios de ejecución y gestión.

2.2.4. Las Oficinas Técnicas de Vivienda.

2.2.5. Las Oficinas de Rehabilitación.

2.2.6. La Comisión de Seguimiento del Plan.

2.3. Inserción de los municipios andaluces en las distintas Areas Geográficas determinadas en la Disposición Adicional 1ª.3 del R.D. 1.932/91 de 20 de diciembre (Sustituirá al Decreto 160/90 de 29 de mayo).

Actuaciones en materia de vivienda

3.1. Sector Público.

3.1.1. Promoción Pública Directa. Mediante convenio con entidades Públicas.

3.1.2. Régimen Especial de Promoción Pública en alquiler.

En este punto se desarrollará el Régimen Especial de protección estatal a ejecutar mediante convenios con entidades locales, regulando aspectos relativos a gestión, financiación, cuantía de la renta, abono de las amortizaciones del préstamo hipotecario, administración y conservación del parque construido.

3.1.3. Autoconstrucción.

3.1.4. Actuaciones Singulares. Rehabilitación Pública directa.

- Mejora de la Vivienda Rural Aislada.

- Erradicación de la Infravivienda.

3.2. Sector Protegido.

3.2.1. Régimen Autofinanciado.

En este punto se regularán aspectos de este nuevo modelo de actuación protegible, relativos a:

- Ambitos de las actuaciones protegibles.

- Prestamos a promotores y a adquirentes o adjudicatarios.

- Subsidiaciones de los préstamos.

- Subvenciones.

- Precios máximos de venta y renta.

- Garantías, derechos de tanteo y retracto.

- Recursos financieros.

- Convenio con las Entidades de Crédito.

3.2.2. Régimen Especial (R.D. 1.932/91 de 20 de diciembre).

En este apartado se regularán las subvenciones a conceder a promotores y adquirentes de viviendas en este régimen, requisitos, forma de pago, garantías, etc. (Sustituirá al Decreto 93/91 de 30 de abril).

3.2.3. Régimen General (R.D. 1.932/91 de 20 de diciembre).

En este apartado se regularán las subvenciones a conceder a adquirentes de viviendas en este régimen, requisitos, forma de pago, garantías, etc. (Sustituirá al Decreto 169/89 de 11 de julio).

3.2.4. Rehabilitación preferente.

Se modificarán los Decretos 238/85 de 6 de noviembre y 213/88 de 14 de mayo, relativos a este modelo de actuación, en lo que se refiere a requisitos y topes presupuestarios, importe de subvenciones e ingresos de los solicitantes.

Gestión y administración del patrimonio público

4.1. Normativa sobre adjudicación de viviendas.

Se modificará el Decreto 413/90 en lo que se refiere a los ingresos familiares de los adjudicatarios de estas viviendas, estableciéndose los ingresos máximos en 1,5 veces el S.M.I. por unidad familiar.

4.2. Normativa especial para el acceso a la propiedad de los titulares de viviendas de promoción pública en situación de acceso diferido.

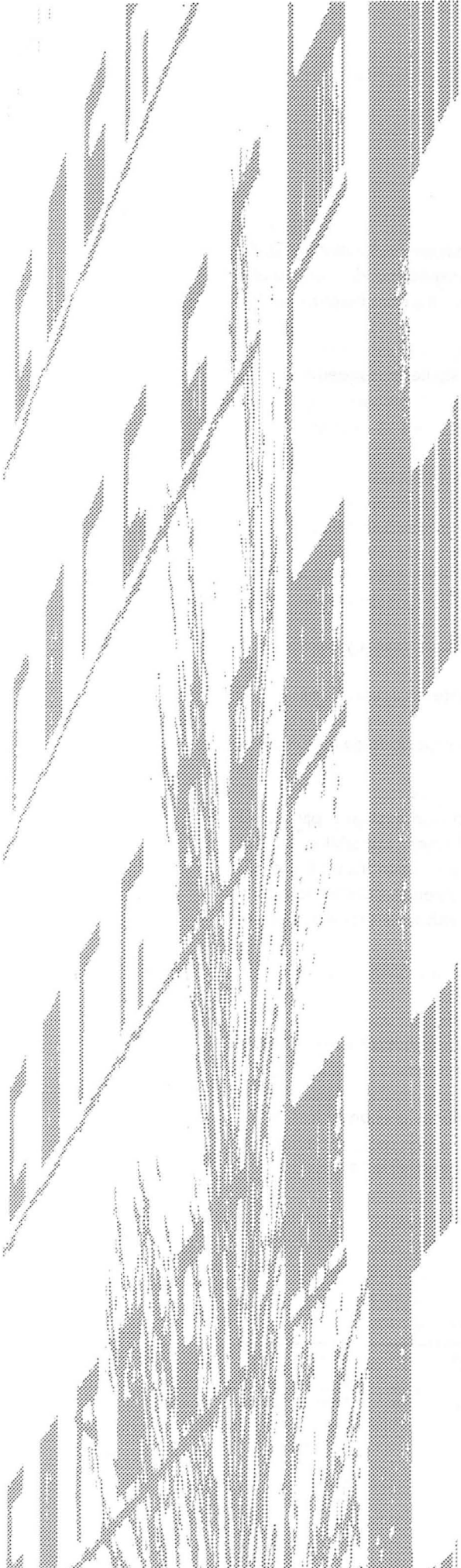
4.3. Normativa sobre venta, financiación y regularización de situaciones de impagos y ocupación.

4.4. Normativa sobre arrendamiento y regularización de situaciones de impagos y ocupación.

Toda esta normativa está regulada por los Decretos 413/90, 414/90, 415/90 y 416/90, todos de 26 de diciembre, y se aplicarán en el marco del Plan sin modificación de su contenido, excepto en los aspectos que han quedado señalados en el punto 5.1.

Disposiciones transitorias

Además de las Disposiciones Transitorias establecidas en el R.D. 1.932/91 de 20 de diciembre, los Decretos de la Junta de Andalucía en materia de vivienda actualmente en vigor seguirán siendo de aplicación para aquellas actuaciones protegibles promovidas al amparo de calificaciones solicitadas durante 1991 sin perjuicio de las medidas de transitoriedad que se establezcan en orden a concertar en lo posible la normativa antigua con la nueva.



Los mecanismos de revisión

A los efectos de facilitar el seguimiento del Plan, en la Programación de Vivienda y Suelo Residencial, las actuaciones concretas se ordenarán, en cada programa específico, de acuerdo con cinco conceptos, que servirán también para evaluar el cumplimiento de los objetivos de los Convenios-Programa:

- Territorial: Definición de los ámbitos de actuación según el siguiente esquema:
  - Municipios de áreas prioritarias.
  - Municipios de áreas preferentes.
  - Resto de municipios de Andalucía.
- De Gestión: Definición de los compromisos de las actuaciones según tres agentes: autonómico, local y en su caso privado.
- Cuantitativo: Definición de número de actuaciones para cada programa y territorio.
- Económico: Definición del coste y del modo de financiación de las actuaciones.
- Temporal: Desarrollo en el tiempo de las actuaciones durante el periodo de los dos años de vigencia de la Programación.

De forma semestral, se efectuará un informe de seguimiento que evaluará, para cada programa y para el conjunto del Plan el cumplimiento a los objetivos, contabilizando las actuaciones solicitadas, iniciadas o ejecutadas y analizará las tendencias, identificará los desajustes y propondrá acciones de corrección. Al finalizar el periodo de vigencia del Plan se elaborará un informe valorativo del cumplimiento global y concluirá con recomendaciones para el futuro.

Los desajustes detectados podrán calificarse de:

- Ligeros, en función del grado de cumplimiento y del concepto de que se trate. Obligan a reajustes sin cambios territoriales, programáticos o económicos.
- Grandes, aquellos con consecuencias territoriales, programáticas o económicas.

El esquema respecto al grado de cumplimiento de cada programa podría ser:

Grado de cumplimiento

	Conceptos			
Grado de cumplimiento	Territorial	Cuantitativo	Económico	Temporal
+ 110	Desajuste ligero	Desajuste ligero	Desajuste grande	Desajuste grande
80 - 110		Cumplimiento		
60 - 79	Desajuste ligero	Desajuste ligero	Desajuste grande	Desajuste grande
Menos de 60	Desajuste grande	Desajuste grande	Desajuste grande	Desajuste grande

Los mecanismos de revisión, consistirán en redefiniciones de los objetivos que se propongan territoriales, cuantitativos, económicos, temporales de gestión o programáticos y podrán ser de uno de estos dos tipos:

- Sin repercusión económica, cuando implique cambios en los objetivos cuantitativos, territoriales de gestión que no exijan cambios presupuestarios. Consistirán en la redefinición de los objetivos, ejecutando cambios del número de actuaciones previstas dentro de cada programa.

- Con repercusión económica, cuando los cambios obligan en primera instancia a reajustes de anualidades o a modificaciones presupuestarias para reasignar recursos o actuaciones entre las distintas aplicaciones económicas. Las correcciones que se propongan deberán efectuarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- Respetando la autonomía de los tres grandes ámbitos:

  1) Municipios de áreas prioritarias de Andalucía.

  2) Municipios de áreas preferentes de Andalucía.

  3) Resto de municipios de Andalucía.

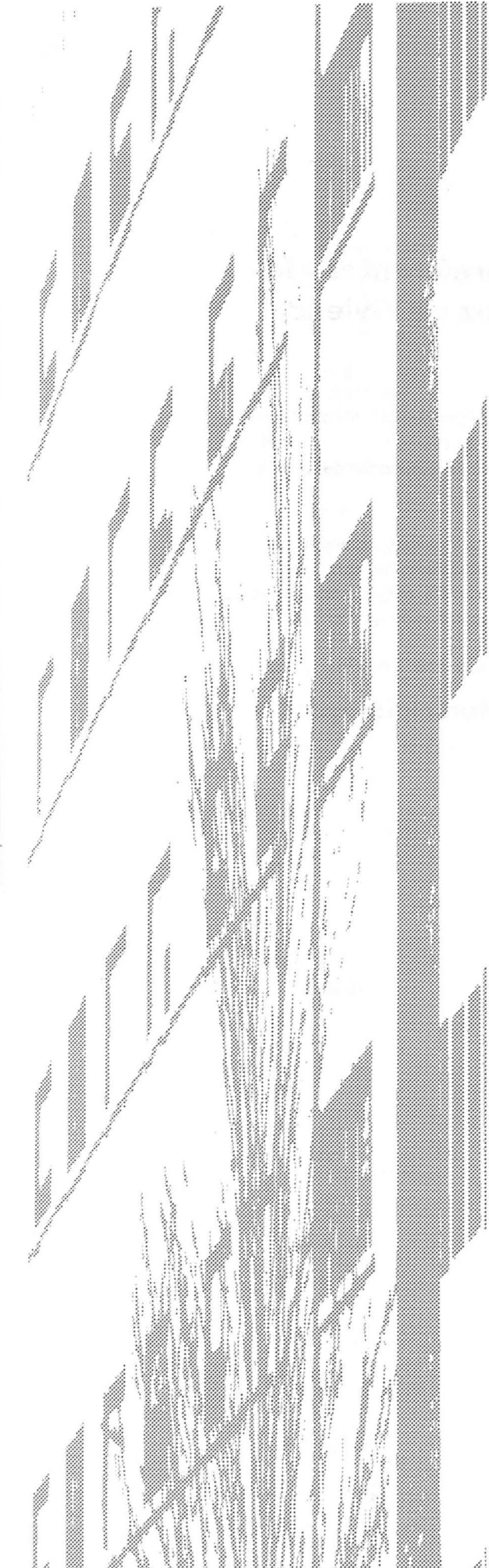
  El reajuste debería producirse hasta el límite de lo posible, dentro del nivel de las áreas prioritarias de toda la región y sólo en segunda instancia se efectuará la transferencia de viviendas o recursos económicos de nivel 1) a 2) o a 3).

- Se procurará que los reajustes se realicen dentro de un mismo programa antes de efectuar transferencias interprogramas.

- Establecida la necesidad de cambios interprogramas, los criterios para efectuarlos serían:

- La promoción pública en sus diversas formas: directa, autoconstrucción y actuaciones singulares, deberían ponerse en relación, en primera instancia con el Régimen Especial de VPO (en todas sus formas: venta, alquiler, régimen autofinanciado de la C.A.) y en segunda instancia con el Régimen General de VPO.

- El conjunto de programas de Rehabilitación tiene un carácter más autónomo, pero los reajustes deberían producirse en primera instancia dentro de la Rehabilitación de normativa autonómica y, en segundo lugar, con relación al conjunto de programas de Régimen Especial de VPO. La Programación bianual de Vivienda y Suelo Residencial, que se apruebe, deberá contener una definición precisa del sistema que se seguirá para el control, y la evolución del desarrollo de las actuaciones, así como una propuesta de criterios para establecer las modificaciones, el calendario concreto de los informes de seguimiento y evaluación y de aplicación de medidas correctoras.



Anexos

Definición de las áreas prioritarias y preferentes a los efectos de aplicación del Plan Andaluz de Vivienda

Inserción de los municipios andaluces en las áreas geográficas a los efectos de aplicación del módulo

Síntesis del contenido de los distintos programas de vivienda

Información estadística sobre población y vivienda

Estimación de las necesidades de vivienda. 1991

Definición de las áreas prioritarias y preferentes a los efectos de aplicación del Plan Andaluz de Vivienda

Para la determinación municipal de dichas áreas que denominaremos "prioritarias", se ha utilizado criterios dimanantes de la Dirección General de Ordenación del Territorio en cuanto a su demarcación y jerarquía dentro del sistema de ciudades de Andalucía, al igual que para la determinación de las áreas "preferentes" como segundo escalón en las prioridades de intervención.

La población andaluza residente en las áreas prioritarias que se determinan, supone un total cercano a los cuatro millones de habitantes, equivalente al 55% del total de Andalucía, con un crecimiento entre 1981 y 1991 en torno al 13%, mientras el total de Andalucía crecía un 8%, todo ello supone que dichas áreas prioritarias han soportado el 82% del crecimiento poblacional andaluz y el 50% del crecimiento total de España en los 10 últimos años.

Determinación de las áreas prioritarias. Municipios que las integran

Área metropolitana de Sevilla

Sevilla

Alcalá de Guadaira
Camas
Castilleja de la Cuesta
Coria del Río
Dos Hermanas
La Algaba
La Rinconada
Mairena del Aljarafe
Puebla del Río
San Juan de Aznalfarache
Tomares

Almensilla
Bormujos
Castilleja de Guzmán
Gelves
Gines
Palomares
Santiponce
Valencina

Área metropolitana de Málaga

Málaga
Alhaurín de la Torre

Alhaurín el Grande
Benalmádena
Cártama
Rincón de la Victoria
Torremolinos

Almogía
Casabermeja
Totalán

Área urbana de la Bahía de Cádiz

Cádiz

Chiclana de la Frontera
Puerto de Santa María
Puerto Real
San Fernando

Área urbana del Campo de Gibraltar

Algeciras

La Línea de la Concepción
Los Barrios
San Roque
Tarifa
Castellar de la Frontera
Jimena de la Frontera

Área urbana de Granada

Granada

Albolote
Armilla
Maracena
Pinos Puente
Santa Fe

Alhendín
Atarfe
Cájar
Cenes de la Vega
Churriana
Cúllar Vega
Las Gabias
Huétor Vega
Jun
Monachil
Ogíjares
Peligros
Pulianas
Vegas del Genil
La Zubia

Área urbana de influencia de Almería

Almería

Roquetas de Mar
Benahadux
Gádor
Huércal de Almería
Pechina
Rioja
Viator

Área urbana de influencia de Córdoba

Córdoba

Área urbana de influencia de Huelva

Huelva

Moguer

Aljaraque
Gibraleón
Palos de la Frontera
Punta Umbría
San Juan del Puerto
Trigueros

Área urbana de influencia de Jaén

Jaén

Martos
Torre del Campo
Torre Don Jimeno

Jamilena
La Guardia
Los Villares
Mancha Real
Mengíbar

Municipio de Jerez de la Frontera

Jerez de la Frontera

Otros municipios de más de 50.000 habitantes

Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
Linares (Jaén)
Marbella (Málaga)
Vélez-Málaga (Málaga)

DETERMINACIONES AREAS PRIORITARIAS Y PREFERENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO. CUATRIENIO 1992-1995

Dirección General de Arquitectura y Vivienda
Consejería de Obras Públicas y Transportes
JUNTA DE ANDALUCÍA

● AREAS PRIORITARIAS

◉ AREAS PREFERENTES

Determinación de las áreas preferentes

Centros intermedios no incluidos en áreas prioritarias

ALMERÍA	*Huércal-Overa*
CÁDIZ	*Arcos de la Frontera*
CÓRDOBA	*Cabra* *Lucena* *Pozoblanco*
GRANADA	*Baza* *Motril*
HUELVA	*Aracena*
JAÉN	*Ubeda*
MÁLAGA	*Antequera* *Ronda*
SEVILLA	*Lora del Río* *Morón de la Frontera* *Osuna* *Utrera*

Otros municipos de más de 20.000 habitantes

ALMERÍA	*Adra* *El Ejido*
CÁDIZ	*Barbate* *Rota*
CÓRDOBA	*Baena* *Montilla* *Priego de Córdoba* *Puente Genil*
GRANADA	*Almuñécar* *Loja*
JAÉN	*Alcalá la Real* *Andújar*
MÁLAGA	*Estepona* *Fuengirola* *Mijas*
SEVILLA	*Carmona* *Ecija* *El Arahal* *Lebrija* *Los Palacios y Villafranca*

NOMENCLATOR DE MUNICIPIOS

ALMERIA

1 ABLA
2 ABRUCENA
3 ADRA
4 ALBANCHEZ
5 ALBOLODUY
6 ALBOX
7 ALCOLEA
8 ALCONTAR
9 ALCUDIA DE MONTEAGUD
10 ALHABIA
11 ALHAMA DE ALMERIA
12 ALICUN
13 ALMERIA
14 ALMOCITA
15 ALSODUX
16 ANTAS
17 ARBOLEAS
18 ARMUÑA DE ALMANZORA
19 BACARES
20 BAYARCAL
21 BAYARQUE
22 BEDAR
23 BEIRES
24 BENAHADUX
25 BENINAR
26 BENITAGLA
27 BENIZALON
28 BENTARIQUE
29 BERJA
30 CANJAYAR
31 CANTORIA
32 CARBONERAS
33 CASTRO DE FILABRES
34 COBDAR
35 CUEVAS DEL ALMANZORA
36 CHERCOS
37 CHIRIVEL
38 DALIAS
39 DARRICAL
40 EJIDO (EL)
41 ENIX
42 FELIX
43 FIÑANA
44 FINES
45 FONDON
46 GADOR
47 GALLARDOS (LOS)
48 GARRUCHA
49 GERGAL
50 HUECIJA
51 HUERCAL DE ALMERIA
52 HUERCAL-OVERA
53 ILLAR
54 INSTINCION
55 LAROYA
56 LAUJAR DE ANDARAX
57 LIJAR
58 LUBRIN
59 LUCAINENA DE LAS TORRES
60 LUCAR
61 MACAEL
62 MARIA
63 MOJACAR
64 NACIMIENTO
65 NIJAR
66 OHANES
67 OLULA DE CASTRO
68 OLULA DEL RIO
69 ORIA
70 PADULES
71 PARTALOA
72 PATERNA DEL RIO
73 PECHINA
74 PULPI
75 PURCHENA
76 RAGOL
77 RIOJA
78 ROQUETAS DE MAR
79 SANTA CRUZ
80 SANTA FE DE MONDUJAR
81 SENES
82 SERON
83 SIERRO
84 SOMONTIN
85 SORBAS
86 SUFLI
87 TABERNAS
88 TABERNO
89 TAHAL
90 TERQUE
91 TIJOLA
92 TRES VILLAS (LAS)
93 TURRE
94 TURRILLAS
95 ULEILA DEL CAMPO
96 URRACAL
97 VELEFIQUE
98 VELEZ BLANCO
99 VELEZ RUBIO
100 VERA
101 VIATOR
102 VICAR
103 ZURGENA

CADIZ

1 ALCALA DE LOS GAZULES
2 ALCALA DEL VALLE
3 ALGAR
4 ALGECIRAS
5 ALGODONALES
6 ARCOS DE LA FRONTERA
7 BARBATE DE FRANCO
8 BARRIOS (LOS)
9 BENAOCAZ
10 BORNOS
11 BOSQUE (EL)
12 CADIZ
13 CASTELLAR DE LA FRONTERA
14 CONIL DE LA FRONTERA
15 CHICLANA DE LA FRONTERA
16 CHIPIONA
17 ESPERA
18 GASTOR (EL)
19 GRAZALEMA
20 JEREZ DE LA FRONTERA
21 JIMENA DE LA FRONTERA
22 LINEA DE LA CONCEPCION (LA)
23 MEDINA-SIDONIA
24 OLVERA
25 PATERNA DE RIVERA
26 PRADO DEL REY
27 PUERTO DE SANTA MARIA(EL)
28 PUERTO REAL
29 PUERTO SERRANO
30 ROTA
31 SAN FERNANDO
32 SAN ROQUE
33 SANLUCAR DE BARRAMEDA
34 SETENIL
35 TARIFA
36 TORRE-ALHAQUIME
37 TREBUJENA
38 UBRIQUE
39 VEJER DE LA FRONTERA
40 VILLALUENGA DEL ROSARIO
41 VILLAMARTIN
42 ZAHARA

CORDOBA

1 ADAMUZ
2 AGUILAR
3 ALCARACEJOS
4 ALMEDINILLA
5 ALMODOVAR DEL RIO
6 AÑORA
7 BAENA
8 BELALCAZAR
9 BELMEZ
10 BENAMEJI
11 BLAZQUEZ
12 BUJALANCE
13 CABRA
14 CAÑETE DE LAS TORRES
15 CARCABUEY
16 CARDEÑA
17 CARLOTA (LA)
18 CARPIO (EL)
19 CASTRO DEL RIO
20 CONQUISTA
21 CORDOBA
22 DOÑA MENCIA
23 DOS-TORRES
24 ENCINAS REALES
25 ESPEJO
26 ESPIEL
27 FERNAN NUÑEZ
28 FUENTE LA LANCHA
29 FUENTE OBEJUNA
30 FUENTE PALMERA
31 FUENTE-TOJAR
32 GRANJUELA (LA)
33 GUADALCAZAR
34 GUIJO
35 HINOJOSA DEL DUQUE
36 HORNACHUELO
37 IZNAJAR
38 LUCENA
39 LUQUE
40 MONTALBAN DE CORDOBA
41 MONTEMAYOR
42 MONTILLA43 MONTORO
44 MONTURQUE
45 MORILES
46 NUEVA-CARTEYA
47 OBEJO
48 PALENCIANA
49 PALMA DEL RIO
50 PEDRO ABAD
51 PEDROCHE
52 PEÑARROYA-PUEBLONUEVO
53 POSADAS
54 POZOBLANCO
55 PRIEGO DE CORDOBA
56 PUENTE-GENIL
57 RAMBLA (LA)
58 RUTE
59 SAN SEBASTIAN DE LOS BALLESTEROS
60 SANTA EUFEMIA
61 SANTAELLA
62 TORRECAMPO
63 VALENZUELA
64 VALSEQUILLO
65 VICTORIA (LA)
66 VILLA DEL RIO
67 VILLAFRANCA DE CORDOBA
68 VILLAHARTA
69 VILLANUEVA DE CORDOBA
70 VILLANUEVA DEL DUQUE
71 VILLANUEVA DEL REY
72 VILLARALTO
73 VILLAVICIOSA DE CORDOBA
74 VISO (EL)
75 ZUHEROS

GRANADA

1 AGRON
2 ALAMEDILLA
3 ALBOLOTE
4 ALBONDON
5 ALBUÑAN
6 ALBUÑOL
7 ALBUÑUELAS
8 ALDEIRE
9 ALFACAR
10 ALGARINEJO
11 ALHAMA DE GRANADA
12 ALHENDIN
13 ALICUN DE ORTEGA
14 ALMEGIJAR
15 ALMUÑECAR
16 ALPUJARRA DE LA SIERRA
17 ALQUIFE
18 ARENAS DEL REY
19 ARMILLA
20 ATARFE
21 BAZA
22 BEAS DE GRANADA
23 BEAS DE GUADIX
24 BENALUA DE GUADIX
25 BENALUA DE LAS VILLAS
26 BENAMAUREL
27 BERCHULES
28 BUBION
29 BUSQUISTAR
30 CACIN
31 CADIAR
32 CAJAR
33 CALICASAS
34 CAMPOTEJAR
35 CAÑAR
36 CANILES
37 CAPILEIRA
38 CARATAUNAS
39 CASTARAS
40 CASTILLEJAR
41 CASTRIL
42 CENES DE LA VEGA
43 CIJUELA
44 COGOLLOS DE GUADIX
45 COGOLLOS VEGA
46 COLOMERA
47 CORTES DE BAZA
48 CORTES Y GRAENA
49 CULLAR BAZA
50 CULLAR-VEGA
51 CHAUCHINA
52 CHIMENEAS
53 CHURRIANA DE LA VEGA
54 DARRO
55 DEHESAS DE GUADIX
56 DEIFONTES
57 DIEZMA
58 DILAR
59 DOLAR
60 DUDAR
61 DURCAL
62 ESCUZAR
63 FERREIRA
64 FONELAS
65 FREILA
66 FUENTE VAQUEROS
67 GABIAS (LAS)
68 GALERA
69 GOBERNADOR
70 GOJAR
71 GOR
72 GORAFE
73 GRANADA
74 GUADAHORTUNA
75 GUADIX
76 GUAJARES (LOS)
77 GUALCHOS
78 GÜEJAR-SIERRA
79 GÜEVEJAR
80 HUELAGO
81 HUENEJA
82 HUESCAR
83 HUETOR-SANTILLAN
84 HUETOR-TAJAR
85 HUETOR-VEGA
86 ILLORA
87 ITRABO
88 IZNALLOZ
89 JAYENA
90 JEREZ DEL MARQUESADO
91 JETE
92 JUN
93 JUVILES
74 LACALAHORRA
95 LACHAR
96 LANJARON
97 LANTEIRA
98 LECRIN
99 LENTEJI
100 LOBRAS
101 LOJA
102 LUGROS
103 LUJAR
104 MALA
105 MARACENA
106 MARCHAL
107 MOCLIN
108 MOLVIZAR
109 MONACHIL
110 MONTEFRIO
111 MONTEJICAR
112 MONTILLANA
113 MORALEDA DE ZAFAYONA
114 MORELABOR
115 MOTRIL
116 MURTAS
117 NEVADA
118 NIGÜELAS
119 NIVAR
120 OGIJARES
121 ORCE
122 ORGIVA
123 OTIVAR
124 OTURA
125 PADUL
126 PAMPANEIRA
127 PEDRO-MARTINEZ
128 PELIGROS
129 PEZA (LA)
130 PINAR (EL)
131 PINOS-GENIL
132 PINOS-PUENTE
133 PIÑAR
134 POLICAR
135 POLOPOS
136 PORTUGOS
137 PUEBLA DE DON FADRIQUE
138 PULIANAS
139 PURULLENA
140 QUENTAR
141 RUBITE
142 SALAR
143 SALOBREÑA
144 SANTA CRUZ DEL COMERCIO
145 SANTA FE
146 SOPORTUJAR
147 SORVILAN
148 TAHA (LA)
149 TORRE-CARDELA
150 TORVIZCON
151 TREVELEZ
152 TURON
153 UGIJAR
154 VALOR
155 VALLE (EL)
156 VALLE DEL ZALABI
157 VEGAS DEL GENIL
158 VELEZ DE BENAUDALLA
159 VENTAS DE HUELMA
160 VILLAMENA
161 VILLANUEVA DE LAS TORRES
162 VILLANUEVA MESIA
163 VIZNAR
164 ZAFARRAYA
165 ZUBIA (LA)
166 ZUJAR

NOMENCLATOR DE MUNICIPIOS

HUELVA

1 ALAJAR
2 ALJARAQUE
3 ALMENDRO (EL)
4 ALMONASTER LA REAL
5 ALMONTE
6 ALOSNO
7 ARACENA
8 AROCHE
9 ARROYOMOLINOS DE LEON
10 AYAMONTE
11 BEAS
12 BERROCAL
13 BOLLULLOS PAR DEL CONDADO
14 BONARES
15 CABEZAS RUBIAS
16 CALA
17 CALAÑAS
18 CAMPILLO (EL)
19 CAMPOFRIO
20 CAÑAVERAL DE LEON
21 CARTAYA
22 CASTAÑO DEL ROBLEDO
23 CERRO DE ANDEVALO (EL)
24 CORTECONCEPCION
25 CORTEGANA
26 CORTELAZOR
27 CUMBRES DE EN MEDIO
28 CUMBRES DE SAN BARTOLOME
29 CUMBRES MAYORES
30 CHUCENA
31 ENCINASOLA
32 ESCACENA DEL CAMPO
33 FUENTEHERIDOS
34 GALAROZA
35 GIBRALEON
36 GRANADA DE RIO-TINTO (LA)
37 GRANADO (EL)
38 HIGUERA DE LA SIERRA
39 HINOJALES
40 HINOJOS
41 HUELVA
42 ISLA-CRISTINA
43 JABUGO
44 LEPE
45 LINARES DE LA SIERRA
46 LUCENA DEL PUERTO
47 MANZANILLA
48 MARINES (LOS)
49 MINAS DE RIOTINTO
50 MOGUER
51 NAVA (LA)
52 NERVA
53 NIEBLA
54 PALMA DEL CONDADO (LA)
55 PALOS DE LA FRONTERA
56 PATERNA DEL CAMPO
57 PAYMOGO
58 PUEBLA DE GUZMAN
59 PUERTO-MORAL
60 PUNTA UMBRIA
61 ROCIANA DEL CONDADO
62 ROSAL DE LA FRONTERA
63 SAN BARTOLOME DE LA TORRE
64 SAN JUAN DEL PUERTO
65 SAN SILVESTRE DE GUZMAN
66 SANLUCAR DE GUADIANA
67 SANTA ANA LA REAL
68 SANTA BARBARA DE CASA
69 SANTA OLALLA DEL CALA
70 TRIGUEROS
71 VALDELARCO
72 VALVERDE DEL CAMINO
73 VILLABLANCA
74 VILLALBA DEL ALCOR
75 VILLANUEVA DE LAS CRUCES
76 VILLANUEVA DE LOS CASTILLEJOS
77 VILLARRASA
78 ZALAMEA LA REAL
79 ZUFRE

JAEN

1 ALBANCHEZ DE UBEDA
2 ALCALA LA REAL
3 ALCAUDETE
4 ALDEAQUEMADA
5 ANDUJAR
6 ARJONA
7 ARJONILLA
8 ARQUILLOS
9 BAEZA
10 BAILEN
11 BAÑOS DE LA ENCINA
12 BEAS DE SEGURA
13 BEDMAR Y GARCIEZ
14 BEGIJAR
15 BELMEZ DE LA MORALEDA
16 BENATAE
17 CABRA DE SANTO CRISTO
18 CAMBIL
19 CAMPILLO DE ARENAS
20 CANENA
21 CARBONEROS
22 CARCHELES
23 CAROLINA (LA)
24 CASTELLAR
25 CASTILLO DE LOCUBIN
26 CAZALILLA
27 CAZORLA
28 CHICLANA DE SEGURA
29 CHILLUEVAR
30 ESCAÑUELA
31 ESPELUY
32 FRAILES
33 FUENSANTA DE MARTOS
34 FUERTE DEL REY
35 GENAVE
36 GUARDIA DE JAEN (LA)
37 GUARROMAN
38 HIGUERA DE ARJONA
39 HIGUERA DE CALATRAVA
40 HINOJARES
41 HORNOS
42 HUELMA
43 HUESA
44 IBROS
45 IRUELA (LA)
46 IZNATORAF
47 JABALQUINTO
48 JAEN
49 JAMILENA
50 JIMENA
51 JODAR
52 LARVA
53 LINARES
54 LOPERA
55 LUPION
56 MANCHA REAL
57 MARMOLEJO
58 MARTOS
59 MENGIBAR
60 MONTIZON
61 NAVAS DE SAN JUAN
62 NOALEJO
63 ORCERA
64 PEAL DE BECERRO
65 PEGALAJAR
66 PORCUNA
67 POZO ALCON
68 PUENTE DE GENAVE
69 PUERTA DE SEGURA (LA)
70 QUESADA
71 RUS
72 SABIOTE
73 SANTA ELENA
74 SANTIAGO DE CALATRAVA
75 SANTIAGO-PONTONES
76 SANTISTEBAN DEL PUERTO
77 SANTO TOME
78 SEGURA DE LA SIERRA
79 SILES
80 SORIHUELA DEL GUADALIMAR
81 TORRE DEL CAMPO
82 TORREBLASCOPEDRO
83 TORREDONJIMENO
84 TORREPEROGIL
85 TORRES
86 TORRES DE ALBANCHEZ
87 UBEDA
88 VALDEPEÑAS DE JAEN
89 VILCHES
90 VILLACARRILLO
91 VILLANUEVA DE LA REINA
92 VILLANUEVA DEL ARZOBISPO
93 VILLARDOMPARDO
94 VILLARES (LOS)
95 VILLARRODRIGO
96 VILLATORRES

MALAGA

1 ALAMEDA
2 ALCAUCIN
3 ALFARNATE
4 ALFARNATEJO
5 ALGARROBO
6 ALGATOCIN
7 ALHAURIN DE LA TORRE
8 ALHAURIN EL GRANDE
9 ALMACHAR
10 ALMARGEN
11 ALMOGIA
12 ALORA
13 ALOZAINA
14 ALPANDEIRE
15 ANTEQUERA
16 ARCHEZ
17 ARCHIDONA
18 ARDALES
19 ARENAS
20 ARRIATE
21 ATAJATE
22 BENADALID
23 BENAHAVIS
24 BENALAURIA
25 BENALMADENA
26 BENAMARGOSA
27 BENAMOCARRA
28 BENAOJAN
29 BENARRABA
30 BORGE (EL)
31 BURGO (EL)
32 CAMPILLOS
33 CAÑETE LA REAL
34 CANILLAS DE ACEITUNO
35 CANILLAS DE ALBAIDA
36 CARRATRACA
37 CARTAJIMA
38 CARTAMA
39 CASABERMEJA
40 CASARABONELA
41 CASARES
42 COIN
43 COLMENAR
44 COMARES
45 COMPETA
46 CORTES DE LA FRONTERA
47 CUEVAS BAJAS
48 CUEVAS DE SAN MARCOS
49 CUEVAS DEL BECERRO
50 CUTAR
51 ESTEPONA
52 FARAJAN
53 FRIGILIANA
54 FUENGIROLA
55 FUENTE DE PIEDRA
56 GAUCIN
57 GENALGUACIL
58 GUARO
59 HUMILLADERO
60 IGUALEJA
61 ISTAN
62 IZNATE
63 JIMERA DE LIBAR
64 JUBRIQUE
65 JUZCAR
66 MACHARAVIAYA
67 MALAGA
68 MANILVA
69 MARBELLA
70 MIJAS
71 MOCLINEJO
72 MOLLINA
73 MONDA
74 MONTEJAQUE
75 NERJA
76 OJEN
77 PARAUTA
78 PERIANA
79 PIZARRA
80 PUJERRA
81 RINCON DE LA VICTORIA
82 RIOGORDO
83 RONDA
84 SALARES
85 SAYALONGA
86 SEDELLA
87 SIERRA DE YEGUAS
88 TEBA
89 TOLOX
90 TORROX
91 TOTALAN
92 VALLE DE ABDALAJIS
93 VELEZ-MALAGA
94 VILLANUEVA DE ALGAIDAS
95 VILLANUEVA DE TAPIA
96 VILLANUEVA DEL ROSARIO
97 VILLANUEVA DEL TRABUCO
98 VIÑUELA
99 YUNQUERA
100 TORREMOLINOS

SEVILLA

1 AGUADULCE
2 ALANIS
3 ALBAIDA DEL ALJARAFE
4 ALCALA DE GUADAIRA
5 ALCALA DEL RIO
6 ALCOLEA DEL RIO
7 ALGABA (LA)
8 ALGAMITAS
9 ALMADEN DE LA PLATA
10 ALMENSILLA
11 ARAHAL
12 AZNALCAZAR
13 AZNALCOLLAR
14 BADOLATOSA
15 BENACAZON
16 BOLLULLOS DE LA MITACION
17 BORMUJOS
18 BRENES
19 BURGUILLOS
20 CABEZAS DE SAN JUAN (LAS)
21 CAMAS
22 CAMPANA (LA)
23 CANTILLANA
24 CARMONA
25 CARRION DE LOS CESPEDES
26 CASARICHE
27 CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS
28 CASTILLEJA DE GUZMAN
29 CASTILLEJA DE LA CUESTA
30 CASTILLEJA DEL CAMPO
31 CASTILLO DE LAS GUARDAS (EL)
32 CAZALLA DE LA SIERRA
33 CONSTANTINA
34 CORIA DEL RIO
35 CORIPE
36 CORONIL (EL)
37 CORRALES (LOS)
38 DOS HERMANAS
39 ECIJA
40 ESPARTINAS
41 ESTEPA
42 FUENTES DE ANDALUCIA
43 GARROBO (EL)
44 GELVES
45 GERENA
46 GILENA
47 GINES
48 GUADALCANAL
49 GUILLENA
50 HERRERA
51 HUEVAR
52 LANTEJUELA (LA)
53 LEBRIJA
54 LORA DE ESTEPA
55 LORA DEL RIO
56 LUISIANA (LA)
57 MADROÑO (EL)
58 MAIRENA DEL ALCOR
59 MAIRENA DEL ALJARAFE
60 MARCHENA
61 MARINALEDA
62 MARTIN DE LA JARA
63 MOLARES (LOS)
64 MONTELLANO
65 MORON DE LA FRONTERA
66 NAVAS DE LA CONCEPCION (LAS)
67 OLIVARES
68 OSUNA
69 PALACIOS Y VILLAFRANCA (LOS)
70 PALOMARES DEL RIO
71 PARADAS
72 PEDRERA
73 PEDROSO (EL)
74 PEÑAFLOR
75 PILAS
76 PRUNA
77 PUEBLA DE CAZALLA (LA)
78 PUEBLA DE LOS INFANTES (LA)
79 PUEBLA DEL RIO (LA)
80 REAL DE LA JARA (EL)
81 RINCONADA (LA)
82 RODA DE ANDALUCIA (LA)
83 RONQUILLO (EL)
84 RUBIO (EL)
85 SALTERAS
86 SAN JUAN DE AZNALFARACHE
87 SAN NICOLAS DEL PUERTO
88 SANLUCAR LA MAYOR
89 SANTIPONCE
90 SAUCEJO (EL)
91 SEVILLA
92 TOCINA
93 TOMARES
94 UMBRETE
95 UTRERA
96 VALENCINA DE LA CONCEPCION
97 VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA
98 VILLANUEVA DE SAN JUAN
99 VILLANUEVA DEL ARISCAL
100 VILLANUEVA DEL RIO Y MINAS
101 VILLAVERDE DEL RIO
102 VISO DEL ALCOR (EL)

Inserción de los municipios andaluces en las áreas geográficas a los efectos de aplicación del módulo

La inclusión de los municipios andaluces en las distintas Areas Geográficas se ha realizado siguiendo criterios dimanados de la Dirección General de Ordenación del Territorio. Entre los factores que se han tenido en cuenta se encuentran aquellos relativos a:

- *Dimensión poblacional.*
- *Localización en áreas de influencia de grandes aglomeraciones urbanas.*
- *Jerarquía urbana dentro del contexto general del Sistema de Ciudades de Andalucía.*

La utilización de estos criterios queda justificada por la correspondencia existente entre los factores señalados y los que inciden en el mayor costo de la mano de obra, los materiales y el precio del suelo edificable, como componentes fundamentales del precio de las viviendas.

Área geográfica primera

Centros Subregionales:

ALMERÍA	*Almería*
CÁDIZ	*Algeciras*
	Cádiz
	Jerez de la Frontera
CÓRDOBA	*Córdoba*
GRANADA	*Granada*
HUELVA	*Huelva*
JAÉN	*Jaén*
MÁLAGA	*Málaga*
SEVILLA	*Sevilla*

Municipios de más de 10.000 habitantes integrados en áreas prioritarias:

ALMERÍA	*Roquetas de Mar*
CÁDIZ	*La Línea de la Concepción*
	Los Barrios
	San Roque
	Tarifa
	Chiclana de la Frontera
	Puerto de Santa María
	Puerto Real
	San Fernando
GRANADA	*Albolote*
	Armilla
	Maracena
	Pinos Puente
	Sante Fe
HUELVA	*Moguer*

JAÉN	*Martos* *Torre del Campo* *Torre Donjimeno*
MÁLAGA	*Alahurín de la Torre* *Alahurín el Grande* *Benalmádena* *Cártama* *Rincón de la Victoria* *Torremolinos*
SEVILLA	*Alcalá de Guadaira* *Camas* *Castilleja de la Cuesta* *Coria del Río* *Dos Hermanas* *La Algaba* *La Rinconada* *Mairena del Aljarafe* *Puebla del Río* *San Juan de Aznalfarache Sevilla* *Tomares*

Otros municipios mayores de 50.000 habitantes.

Área geográfica segunda

Centros intermedios no incluidos en el área geográfica primera:

ALMERÍA	*Huercal Overa*
CÁDIZ	*Arcos de la Frontera*
CÓRDOBA	*Cabra* *Lucena* *Pozoblanco*
GRANADA	*Baza* *Motril*
HUELVA	*Aracena*
JAÉN	*Ubeda*
MÁLAGA	*Antequera* *Ronda*
SEVILLA	*Lora del Río* *Morón de la Frontera* *Osuna* *Utrera*

Resto de municipios integrados en áreas prioritarias:

ALMERÍA	*Benahadux* *Gador*

ALMERÍA	*Huercal de Almería*
	Pechina
	Rioja
	Viator
CÁDIZ	*Castellar de la Frontera*
	Jimena de la Frontera
GRANADA	*Alhendín*
	Atarfe
	Cájar
	Cenes de la Vega
	Churriana Granada
	Cullar Vega
	Las Gabias
	Huetor Vega
	Jun
	Monachil
	Ogijares
	Peligros
	Pulianas
	Vegas del Genil
	La Zubia
HUELVA	*Aljaraque*
	Gibraleón
	Palos de la Frontera
	Punta Umbría
	San Juan del Puerto
	Trigueros
JAÉN	*Jamilena*
	La Guardia
	Los Villares
	Mancha Real
	Mengibar
MÁLAGA	*Almogía*
	Casabermeja
	Totalán
SEVILLA	*Almensilla*
	Bormujos
	Castilleja de Guzmán
	Gelves
	Gines
	Palomares
	Santiponce
	Valencina

Otros municipios mayores de 20.000 habitantes.

Área geográfica tercera

Centros básicos no incluidos en las áreas geográficas primera y segunda:

ALMERÍA	*Albox* *Berja* *Canjáyar* *Fiñana* *Macael* *Níjar* *Olula del Río* *Tabernas* *Tijola* *Vélez Rubio* *Vera*
CÁDIZ	*Medina Sidonia* *Olvera* *Ubrique*
CÓRDOBA	*Benamejí* *La Carlota* *Castro del Río* *Fernán Núñez* *Hinojosa del Duque* *Montoro* *Palma del Río* *Peñarroya Pueblonuevo* *Posadas* *La Rambla* *Rute* *Villanueva de Córdoba*
GRANADA	*Albuñol* *Alhama de Granada* *Alquife* *Cadiar* *La Calahorra* *Durcal* *Huescar* *Iznalloz* *Montefrío* *Orjiva* *Pedro Martínez* *Ugíjar*
HUELVA	*Almonte* *Ayamonte* *Bollullos Par del Condado* *Bonares* *Cortegana* *Isla Cristina* *Nerva* *La Palma del Condado* *Puebla de Guzmán*

HUELVA	*Riotinto* *Santa Olalla de Cala* *Villanueva de los Castillejos*
JAÉN	*Baeza* *La Carolina* *Cazorla* *Huelma* *Jódar* *Orcera* *Porcuna* *Quesada* *Santisteban del Puerto* *Villacarrillo*
MÁLAGA	*Alora* *Archidona* *Campillos* *Colmenar* *Cortes de la Frontera* *Nerja* *Torrox* *Yunquera*
SEVILLA	*Cantillana* *Castillo de las Guardas* *Cazalla de la Sierra* *Constantina* *Estepa* *Guillena* *Marchena* *Pilas* *Sanlúcar la Mayor*

Otros municipios mayores de 5.000 habitantes

Área geográfica cuarta

Resto de los municipios andaluces

Síntesis del contenido de los distintos programas de vivienda

Sector público

Viviendas de promoción pública directa

1. Promoción Pública Directa en Alquiler

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio máximo de la vivienda	Precio renta año % s/precio total	Reducciones en renta SMI por miembro unidad famliar	
				0,10 - 0,05	0,05
Su ≤ 70	≤ 1,5	Coste real ≤ 0'9Mp	1,5	50%	90%

2. Promoción Pública Directa en Compraventa (*)

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio máximo de la vivienda	Aportación inicial % del precio	Precio aplazado		
				Plazo	Intereses	Cuotas crecientes
Su ≤ 70	≤ 1,5	Coste real ≤ 0'9Mp	2	30 años	4%	4% anual

(*) La Promoción Pública Directa en compraventa es una figura que se contempla solo para casos excepcionales.
Su - SUPERFICIE UTIL.
Mp - MODULO PONDERADO.

Actuaciones singulares de rehabilitación de viviendas

Objetivos:

- *Resolver problema de alojamiento de las capas sociales más desfavorecidas.*
- *Recuperación del patrimonio arquitectónico mediante la reutilización de edificios existentes susceptibles de uso residencial.*
- *Mantener a la población en los lugares en que tradicionalmente ha venido residiendo.*

Estrategias:

- *Obtención de inmuebles.*
- *Compra.*
- *Cesión.*
- *Rehabilitación zonas homogéneas mediante un plan de actuación conjunta para incentivar las iniciativas de las administraciones implicadas (Autonómica - Local).*

- *Cascos históricos municipios > 50.000 hab.*
- *Cascos históricos con plan especial aprobado.*

Características de las viviendas:

Normas de diseño y calidad para viviendas de promoción pública.

Ejecución de las obras:

Por licitación directa o mediante convenios de ejecución con Ayuntamientos o Escuelas-taller.

Adjudicatarios:

Conforme a los criterios recogidos en el Decreto 413 de 26/12/90 sobre adjudicación de viviendas de Promoción Pública.

Se tendrá en consideración el haber residido en la zona de ubicación del inmueble de forma habitual.

Régimen de adjudicación:

Alquiler.

Promoción pública en régimen de autoconstrucción

Objetivos:

- *Autoconstrucción: Construcción de viviendas por sus futuros usuarios mediante aportación de trabajo personal.*
- *Solucionar el problema de vivienda con el importante ahorro que implica la aportación del propio trabajo y la adecuación del programa a las necesidades reales de la familia.*
- *Colaboración con la Administración Local en la resolución del problema.*

Requisitos de los solicitantes:

Ingresos familiares igual o inferior a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

Condiciones del terreno:

Deberán ser propiedad de la Comunidad Autónoma Andaluza:

- *Procedente de su patrimonio.*
- *Por transmisión onerosa o gratuita efectuada por los Ayuntamientos.*

- *Por adquisición de terceros.*

Tendrán la consideración de Solar, libre de cargas y gravámenes.

Beneficios:

Las viviendas construídas serán consideradas Viviendas de Protección Oficial.

Préstamo a 30 años, 4% Interes anual, Cuota de amortización creciente 4%. No existe aportación inicial.

Precio venta de las viviendas:

- Suelo comprado: Superficie útil x 60% Mp.

- Suelo cedido: Superficie útil x 46% Mp.

Mecanismo de abono:

Se desarrolla mediante Convenio de Cooperación y Gestión con Ayuntamientos.

Abono de la Actuación:

- *50% a la aprobación del Proyecto.*
- *20% a la terminación de Estructura.*
- *20% a la terminación de Instalaciones.*
- *10% a la terminación de obras.*

Estimación de coste y amortización de vivienda:

Costo: 2.400.000 pts, Cuota Mensual aproximada 7.000 pts.

Mejora a introducir en Decreto:

Posibilitar el acceso de Autoconstrucción y Ayuntamientos a la reserva de Suelo Residencial del nuevo Plan.

Sector protegido

Régimen especial-venta

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio de venta por m² de Su	Préstamos: Cuantía % mp	Préstamos: Al promotor %	Préstamos: Al promotor Años	Préstamos: Al adquiriente %	Préstamos: Al adquiriente Años	Subvenciones promotor COPT	Subvenciones al adquiriente: No tiene CAV COPT+MOPT	Subvenciones al adquiriente: Si tiene CAV COPT+MOPT
Segunda adquisición										
90 ≥ Su > 70	Ip ≤ 2,5	1 Mp	80	5	3	5	20	-	10% Pv -	15% Pv -
Su ≤ 70	Ip ≤ 2,5	1 Mp	80	5	3	5	20	6% Mp	10% Pv -	15% Pv -
Primera adquisición										
90 ≥ Su > 70	2,5 ≥ Ip > 2	1 Mp	80	5	3	5	20	-	10% Pv -	15% Pv -
90 ≥ Su > 70	Ip ≤ 2	1 Mp	80	5	3	5	20	-	10%Pv+8%Pv	15%Pv+8%Pv
Su ≤ 70	2,5 ≥ Ip > 2	1 Mp	80	5	3	5	20	6% Mp	10% Pv -	15% Pv -
Su ≤ 70	Ip ≤ 2	1 Mp	80	5	3	5	20	6% Mp	10%Pv+8%Pv	15%Pv+8%Pv

Nota: Las subvenciones de la COPT, sólo se concederán en áreas prioritarias o preferentes.

Régimen especial-alquiler

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio de renta/ año por m² de Su % s/Pv	Préstamos al promotor: Cuantía % Mp	Préstamos al promotor: %	Préstamos al promotor: Años	Subvenciones al promotor: MOPT	Subvenciones al promotor: COPT
90 ≥ Su > 70	< 2,5	5,5	80	4	20		15%
Su ≤ 70	< 2,5	5,5	80	4	20		25%

Régimen autofinanciado-venta

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio de venta por m² de Su	Préstamos: Cuantía % mp	Préstamos: Al promotor %	Préstamos: Al promotor Años	Préstamos: Al adquiriente %	Préstamos: Al adquiriente Años	Subvenciones promotor COPT	Subvenciones al adquiriente: No tiene CAV COPT	Subvenciones al adquiriente: Si tiene CAV COPT
Segunda adquisición										
90 ≥ Su > 70	Ip ≤ 2,5	1 Mp	80	5	3	5	20	-	10% Pv	15% Pv
Su ≤ 70	Ip ≤ 2,5	1 Mp	80	5	3	5	20	6% Mp	10% Pv	15% Pv
Primera adquisición										
90 ≥ Su > 70	2,5 ≥ Ip > 2	1 Mp	80	5	3	5	20	-	10% Pv	15% Pv
90 ≥ Su > 70	Ip ≤ 2	1 Mp	80	5	3	5	20	-	18% Pv	23% Pv
Su ≤ 70	2,5 ≥ Ip > 2	1 Mp	80	5	3	5	20	6% Mp	10% Pv	15% Pv
Su ≤ 70	Ip ≤ 2	1 Mp	80	5	3	5	20	6% Mp	18% Pv	23% Pv

Nota: El régimen autofinanciado se desarrollará fundamentalmente en áreas prioritarias o preferentes.

Régimen autofinanciado-alquiler

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio de renta/ año por m² de Su % s/Pv	Préstamos al promotor: Cuantía % Mp	Préstamos al promotor: %	Préstamos al promotor: Años	Subvenciones al promotor: MOPT	Subvenciones al promotor: COPT
90 ≥ Su > 70	< 2,5	5,5	80	4	20		15%
Su ≤ 70	< 2,5	5,5	80	4	20		25%

Su - Superficie útil
Ip - Ingresos ponderados
Mp - Módulo ponderado
Pv - Precio de venta o adjudicación

CAV- Cuenta ahorro vivienda
SMI- Salario mínimo interprofesional
MOPT - Ministerio de Obras Públicas y Transportes
COPT - Consejería de Obras Públicas y Transportes

Régimen general-venta

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio de venta por m² de Su	Préstamos: Cuantía % mp	Préstamos: Al promotor %	Préstamos: Al promotor Años	Préstamos: Al adquiriente %	Préstamos: Al adquiriente Años	Subvenciones al adquiriente: No tiene CAV MOPT	No tiene CAV COPT	Si tiene CAV MOPT	Si tiene CAV COPT
Segunda adquisición											
Su ≤ 90	5,5 ≥ Ip > 4,5	1,2 Mp	95	12,25	3	11	15	-	-	-	-
Su ≤ 90	4,5 ≥ Ip > 3,5	1,2 Mp	95	12,25	3	9,5	15	-	-	-	-
Su ≤ 90	Ip ≤ 3,5	1,2 Mp	95	12,25	3	7,5	15	-	-	-	-
Primera adquisición											
Su ≤ 90	5,5 ≥ Ip > 4,5	1,2 Mp	95	12,25	3	11	15	-	-	-	-
Su ≤ 90	4,5 ≥ Ip > 3,5	1,2 Mp	95	12,25	3	9,5	15	-	-	-	-
90 > Su > 70	3,5 ≥ Ip > 2,5	1,2 Mp	95	12,25	3	7,5	15	-	-	-	5% Pv
90 > Su > 70	Ip ≤ 2,5	1,2 Mp	95	12,25	3	7,5	15	-	5% Pv	-	10% Pv
Primer acceso (Art. 6º RD. 1932/91)											
Su ≤ 70	3,5 ≥ Ip > 2,5	1,2 Mp	95	12,25	3	6,5	15	5% Pv	-	10% Pv	-
Su ≤ 70	Ip ≤ 2,5	1,2 Mp	95	12,25	3	6,5	15	5%Pv +	5%Pv	10%Pv +	5%Pv

Nota: Las subvenciones de la COPT, sólo se concederán en áreas prioritarias o preferentes.

Adquisición de vivienda a precio tasado

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio de venta por m² de Su	Préstamos: Cuantía % mp	Préstamos: Al promotor %	Préstamos: Al promotor Años	Préstamos: Al adquiriente %	Préstamos: Al adquiriente Años	Subvenciones al adquiriente: No tiene CAV MOPT	No tiene CAV COPT	Si tiene CAV MOPT	Si tiene CAV COPT
Viviendas libres, 1ª ó 2ª transmisión											
120 ≥ Su > 90	Ip ≤ 5,5	1,5 Mp	70	-	-	11	15	-	-	-	-
Su ≤ 90	5,5 ≥ Ip > 4,5	1,5 Mp	70	-	-	11	15	-	-	-	-
Su ≤ 90	4,5 ≥ Ip > 3,5	1,5 Mp	70	-	-	9,5	15	-	-	-	-
Su ≤ 90	Ip ≤ 3,5	1,5 Mp	70	-	-	7,5	15	-	-	-	-
1º acceso (Art. 6º RD.1932/91)											
Su ≤ 70	Ip ≤ 3,5	1,5 Mp	70	-	-	6,5	15	5% Pv	-	10% Pv	-
Vivendas vpo 2ª transmisión											
Su ≤ 90	5,5 ≥ Ip > 4,5	Pv legal	80	-	-	11	15	-	-	-	-
Su ≤ 90	4,5 ≥ Ip > 3,5	Pv legal	80	-	-	9,5	15	-	-	-	-
Su ≤ 90	Ip ≤ 3,5	Pv legal	80	-	-	7,5	15	-	-	-	-
1º acceso (Art. 6º RD.1932/91)											
Su ≤ 70	Ip ≤ 3,5	Pv legal	80	-	-	6,5	15	5% Pv	-	10% Pv	-

Nota: Las subvenciones de la COPT sólo se concederán de áreas prioritarias o preferentes.

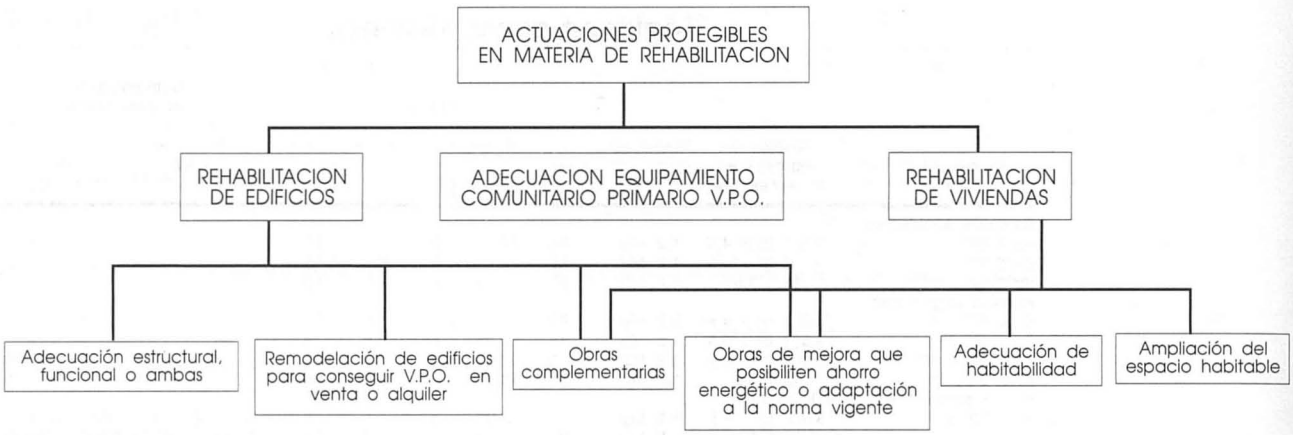
Nueva planta en alquiler

Superficie útil (Su) en m²	Niveles de ingresos en nº veces SMI	Precio de renta/ año por m² de Su % s/Pv	Préstamos al promotor: Cuantía % Mp	Préstamos al promotor: %	Préstamos al promotor: Años	Subvenciones al promotor: MOPT	Subvenciones al promotor: COPT
Régimen general							
90 ≥ Su > 70	5,5	7,5% Pv	95	7	15	10% Pv	-
Su ≤ 70	5,5	7,5% Pv	95	7	15	15% Pv	-
Régimen especial							
90 ≥ Su > 70	2,5	5,5% Pv	80	4	20	15% Pv	-
Su ≤ 70	2,5	5,5% Pv	80	4	20	25% Pv	-
Régimen especial de promoción pública							
Su ≤ 70	1,5	3% Pv	75	4	20	25% Pv	75% Pv (*)
Régimen autofinanciado							
90 ≥ Su > 70	2,5	5,5% Pv	80	7	15	-	15% Pv
Su ≤ 70	2,5	5,5% Pv	80	7	15	-	25% Pv

(*) La amortización del préstamo hipotecario.

Su - Superficie útil
Ip - Ingresos ponderados
Mp - Módulo ponderado
Pv - Precio de venta o adjudicación

CAV- Cuenta ahorro vivienda
SMI- Salario mínimo interprofesional
MOPT - Ministerio de Obras Públicas y Transportes
COPT - Consejería de Obras Públicas y Transportes



Rehabilitación de edificios

Condiciones del inmueble:

- *Antiguedad superior a 10 años, (Excepto obras de adecuación a la normativa y uso minusválidos).*
- *Excluir la demolición de la fachada y vaciado total.*
- *Superficie máxima computable 120 m por vivienda.*

Límites presupuestarios:

Presupuesto/número de viviendas= mayor o igual a 500.000 pts.

No podrá exceder el presupuesto protegible:

- *1 Mp x Su*
- *1,2 Mp x Su (Con adquisición del edificio).*
- *0,6 Mp x Su en rehabilitación de talleres y anejos.*

Características de los préstamos:

- *Presupuesto protegible mayor o igual a 1.000.000 pts.*
- *Importe máximo:*
  Menor o igual 70% Mp (Adecuación estructural y funcional o remodelación).
  Menor o igual 45% Mp (Demás actuaciones).
  Menor o igual 95% Mp Remodelación con adquisición en régimen general.
  Menor o igual 80% Mp Remodelación con adquisición en régimen especial.
- *Incremento por obras complementarias 15%.*
- *Incremento por encontrarse en áreas de rehabilitación integrada 25%.*

Plazos de amortización:

- *Adecuación estructural o funcional: 15 años (Mas 2 de carencia).*
- *Incluyendo adquisición: 15 años (Más 3 de carencia), 20 años (Más 3 de carencia) en régimen especial.*

Subsidiación de intereses:

- *En régimen especial:*

  - *Venta: 5%.*
  - *Alquiler: 4%.*
  - *Promotores usuarios: (Para IFP < 3,5 SMI)*
    Rehabilitación estructural o funcional 6,5%.
    Otras actuaciones 7,5 %.

- *En viviendas arrendadas: (50% de los inquilinos IFP < 3,5 SMI).*
  Rehabilitación estructural o funcional 5%.
  Demás actuaciones 9%.

Subvenciones:

- *Los destinatarios deberán cumplir IFP menor o igual 3,5 SMI, en arrendamiento 50% de los inquilinos IFP menor o igual 3,5 SMI.*
- *Promotores usuarios en adecuación estructural o funcional 10% del presupuesto protegible.*
- *Promotores de viviendas cedidas en arrendamiento en adecuación estructural o funcional 15% del presupuesto.*
  Incremento de estas cuantías por antiguedad mayor a 30 años, 3 puntos.

Rehabilitación de viviendas

Condiciones de la vivienda:

- *Antiguedad superior a 10 años, (excepto obras de adecuación a la normativa y uso de minusválidos).*
- *No encontrarse sujetos a limitaciones que impidan su uso.*

Límites presupuestarios:

Presupuesto protegible ha de ser > 500.000 pts.

Presupuesto protegible no podrá exceder de 1 MPxSU, 1,2 MPxSU (Si incluye adquisición de la vivienda), 0,6 MPxSU

(En rehabilitación de talleres y anejos)

Características de los préstamos:

- *Presupuesto protegible > 1.000.000 pts. En arrendamiento el 80% de los inquilinos IFP menor o igual 5,5 SMI.*
- *Importe máximo: el presupuesto protegible sin exceder de:*
  - *60% MPxSU (Adecuación habitabilidad).*
  - *45% MPxSU (Resto de actuaciones).*
- *Incremento por obras complementarias 15%.*
- *Incremento por encontrarse en áreas de rehabilitación 25%.*

Plazo de amortización:

Hasta 15 años, con tres de mínimo, periodo de carencia entre uno y tres años.

Con adquisición de la vivienda en régimen especial 20 años.

Subsidiación de intereses:

Para viviendas con superficie útil igual o inferior a 90 m

- *En régimen especial, el tipo subsidiario será:*
  - *Venta 5%.*
  - *Alquiler 4%.*
  - *En viviendas arrendadas (50% inquilinos con IFP menor o igual 3,5 SMI):*
- *Adecuación de habitalidad 7,5%*
- *Demás actuaciones 9%*
- *Promotores usuarios (Para IFP < 3,5 SMI) 7,5%.*

Subvenciones:

Destinatarios deberan cumplir IFP < 3,5 SMI.

- *Promotores usuarios en adecuación de habitabilidad: 10% del presupuesto protegible.*
- *Promotores de vivienda cedidas en arrendamiento:*
  10% del presupuesto protegible en adecuación de habitabilidad.
  Si no se solicita préstamo: 10% del presupuesto protegible.

Adecuación del equipamiento comunitario primario

Consideración de equipamiento comunitario primario:

- *Espacios libres, viales e infraestructuras que se destinan al servicio de las viviendas de la unidad vecinal en la que dicho equipamiento se encuentre ubicado.*

Límites presupuestarios:

- *Presupuesto Protegible > de 500.000 Pts.*
- *El Presupuesto Protegible no excederá de 60% Mp x Su.*

Características de los préstamos:

Cuantía máxima:

- *50% del presupuesto protegible por m de superficie útil.*
- *70% si forma parte de un programa de rehabilitación.*
- *80% en areas de rehabilitación integrada.*

Plazo de amortización: Hasta 15 años, con un minimo de tres periodos carencia: Mínimo de un año y Máximo de tres años.

Síntesis de las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación

	Rehabilitación edificios	Rehabilitación viviendas	Adecuación equipamiento comuniario
CONDICIONES DEL INMUEBLE - Antigüedad (excepto obras de adaptación a la normativa y uso de minusválidos). Máxima computable	Mayor a 10 años 120 m x vivienda	Mayor a 10 años 120 m	Espacios libres, viales e infraestructura al servicio de la unidad vecinal en la que se encuentre ubicada.
LÍMITES PRESUPUESTARIOS (P.P.= presupuesto protegible)	* P.P./nºviv. ≥500.000 pts * P.P. ≤ Mp x Su * P.P. ≤ 1,2 Mp x Su con adquisición inmueble * P.P. ≤ 0,6 Mp x Su en rehabilitación talleres y anejos	* P.P. ≥ 500.000 pts * P.P. ≤ Mp x Su * P.P. ≤ 1,2 Mp x Su con adquisición inmueble * P.P. ≤ 0,6 Mp x Su en rehabilitación talleres y anejos	* P.P. ≥ 500.000 pts * P.P. ≤ 60 % Mp x Su
CARACTERÍSTICAS DE LOS PRÉSTAMOS	P.P. ≥ 1.000.000 pts.	P.P. ≥ 1.000.000 pts.	
Cuantía máxima			
* Adecuación estructural y funcional	≤ 70% Mp x Su	--	* 50% P.P.m
* Adecuación habitabilidad	--	≤ 60% Mp x Su	70% si forma parte de un programa de rehabilitación
* Resto de actuaciones	≤ 45% Mp x Su	≤ 45% Mp x Su	* 80% en áreas de rehabilitación integrada
* Remodelación con adquisición en Régimen general	≤ 95% Mp x Su	--	
* Remodelación con adquisición en Régimen especial	≤ 80% Mp x Su	--	
* Incremento obras complementarias	15%	15%	
* Incremento por encontrarse en áreas de rehabilitación integrada	25%	25%	
Plazos de amortización			
* Adecuación estructural y funcional	15 años (+2 de carencia)	--	15 años con un mínimo de tres periodo de carencia, mínimo 1 año y máximo 3
* Adecuación habitabilidad	--	15 años (3 de mínimo) periodos de carencia entre 1 y 3 años	
* Incluyendo adquisición	15 años (+3 de carencia)	20 años (+3 de carencia en régimen especial)	20 años (en regimen especial)
Subsidiación de intereses			
* Régimen especial:			
- Venta	5%	5%	
- Alquiler	4%	4%	
* Promotores usuarios (IFP < 3,5 SMI)			
- Rehabilitación estructural/funcional	6,5%	-	
- Rehabilitación habitalidad	-	7,5%	
- Otras actuaciones	7,5%	-	
* En arrendamiento (50% de los inquilinos IFP < 3,5 SMI)			
- Rehabilitación estructural/funcional	5%	-	
- Rehabilitación habitalidad	-	7,5%	
- Demás actuaciones	9%	9%	
(Destinatarios: IFP < 3.5 SMI)			
Cuantías			
* Promotores usuarios:			
- Adecuación estructural y funcional	10% P.P.	-	
- Adecuación habitalidad	-	10% P.P.	
* Promotores de viviendas cedidas en arrendamiento			
- Adecuación estructural y funcional	15% P.P.	-	
- Adecuación habitalidad	-	10% P.P.	
* Incremento por antigüedad mayor a 30 años	3 puntos-		
* Si no se solicita préstamo		-	10% P.P.

Rehabilitación preferente. Decretos 238/85 y 213/88

Objetivos:

Protección y financiación de las actuaciones de conservación y mejora de vivienda que se encuentren en Municipios declarados de actuación preferente.

Contribución a deterner los procesos de desalojo de los centros urbanos y deterioro de los núcleos de población de valor patrimonial y la creación de empleo.

Requisitos de los solicitantes:

- *Ser propietarios o inquilinos con autorización del propietario con unos ingresos familiares que no superen 1,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional o que superándolo sea inferior a 0,3 del mencionado salario por miembro de la unidad familiar.*
- *Poder aportar económicamente o en mano de obra la mitad del importe de la obra.*

Requisitos del inmueble:

- *Antiguedad superior a 10 años.*
- *Tener superficie útil mínima de 24 m .*
- *No estar calificada urbanísticamente fuera de ordenación.*
- *No estar sujeta a límites legales que impidan su uso.*
- *No ser segunda residencia.*

Obras que se protegen:

Aquellas cuyo presupuesto de contrata sea como máximo 1.000.000 pts., ó 1.500.000 pts., en el caso de adecuación estructural.

Adecuación estructural y funcional.

Adecuación de habitabilidad.

Ampliación de la superficie hasta 90 m máximo.

Beneficios:

- *Subvención a fondo perdido del 50% del presupuesto de contrata.*
- *Abono de los honorarios de redacción del proyecto y dirección de obra.*

Mecanismo de abono:

Mediante transferencias a los Ayuntamientos en dos fases:

- *Primera, un 50% del importe a la concesión de las subvenciones.*
- *Segunda, el 50% restante al finalizar las obras.*

Información estadística sobre población y vivienda

Censos de población y viviendas 1981 y 1991. Por Comunidades Autónomas y total nacional

(Datos provisionales)

Comunidades Autónomas	Censo de población: Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Viviendas totales: Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Viviendas principales: Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Habitantes por vivienda porcentaje de mejora tasa en periodo 1981-91: Viviendas totales	Viviendas principales
Andalucía	6.450.284	6.963.116	7,95%	2.315.507	2.828.284	22,15%	1.652.912	1.955.556	18,31%	11,62%	8,76%
Aragón	1.196.952	1.178.521	-1,54%	497.025	573.957	15,48%	358.013	396.710	10,81%	14,74%	11,14%
Asturias	1.129.556	1.091.093	-3,41%	411.941	462.052	12,16%	325.403	355.242	9,17%	13,88%	11,52%
Baleares	655.909	702.770	7,14%	327.776	413.680	26,21%	199.878	232.698	16,42%	15,10%	7,97%
Canarias	1.367.646	1.456.474	6,49%	452.636	580.097	28,16%	327.070	395.160	20,82%	16,90%	11,86%
Cantabria	513.115	523.633	2,05%	191.126	225.815	18,15%	137.706	155.248	12,74%	13,63%	9,48%
Castilla-León	2.583.137	2.537.495	-1,77%	1.104.291	1.268.285	14,85%	742.048	800.914	7,93%	14,47%	8,99%
Castilla-La Mancha	1.648.584	1.650.083	0,09%	717.221	819.100	14,20%	464.946	508.791	9,43%	12,36%	8,53%
Cataluña	5.956.414	5.959.929	0,06%	2.452.869	2.746.195	11,96%	1.756.142	1.939.088	10,42%	10,63%	9,38%
Extremadura	1.064.968	1.050.490	-1,36%	409.358	469.854	14,78%	288.164	317.033	10,02%	14,06%	10,34%
Galicia	2.811.912	2.709.743	-3,63%	979.777	1.132.225	15,56%	731.405	786.977	7,60%	16,61%	10,44%
Madrid	4.686.895	4.845.851	3,39%	1.711.341	1.927.376	12,62%	1.337.742	1.539.647	15,09%	8,20%	10,17%
Murcia	955.487	1.032.275	8,04%	384.345	482.160	25,45%	251.408	297.042	18,15%	13,88%	8,56%
Navarra	509.002	516.333	1,44%	178.053	202.041	13,47%	135.790	156.392	15,17%	10,60%	11,92%
Rioja	254.349	261.634	2,86%	109.249	128.337	17,47%	74.799	84.680	13,21%	12,44%	9,14%
Valencia	3.646.778	3.831.197	5,06%	1.732.463	2.086.894	20,46%	1.045.792	1.211.136	15,81%	12,79%	9,29%
Vasco	2.141.809	2.093.415	-2,26%	721.376	773.845	7,27%	574.484	632.858	10,16%	8,89%	11,27%
Ceuta-Melilla	118.857	124.785	4,99%	31.284	34.168	9,22%	28.223	31.547	11,78%	3,87%	6,07%
TOTAL NACIONAL	37.691.654	38.528.837	2,22%	14.727.638	17.154.365	16,48%	10.431.925	11.796.719	13,08%	12,24%	9,61%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Censos de población y viviendas 1981 y 1991. Comunidad Autónoma de Andalucía. Datos provinciales

Provincias	Censo de población: Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Viviendas totales: Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Viviendas principales: Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Habitantes por vivienda porcentaje de mejora tasa en periodo 1981-91: Viviendas totales	Viviendas principales
Almería	410.842	461.938	12,44%	167.318	213.676	27,71%	109.925	134.354	22,22%	11,96%	8,01%
Cádiz	988.388	1.090.773	10,36%	321.516	390.517	21,46%	241.686	285.130	17,98%	9,14%	6,46%
Córdoba	720.823	753.760	4,57%	241.358	280.877	16,37%	185.570	213.655	15,13%	10,14%	9,18%
Granada	757.906	806.499	6,41%	282.703	345.597	22,25%	196.668	234.222	19,10%	12,95%	10,65%
Huelva	418.584	441.778	5,54%	159.455	194.289	21,85%	108.997	122.630	12,51%	13,38%	6,19%
Jaén	639.821	624.752	-2,36%	228.730	261.571	14,36%	169.146	185.930	9,92%	14,61%	11,17%
Málaga	1.025.609	1.177.259	14,79%	423.066	572.692	35,37%	268.010	337.738	26,02%	15,20%	8,91%
Sevilla	1.488.311	1.606.357	7,93%	491.361	569.065	15,81%	372.910	441.897	18,50%	5,81%	8,92%
TOTAL ANDALUCÍA	6.450.284	6.963.116	7,95%	2.315.507	2.828.284	22,15%	1.652.912	1.955.556	18,31%	11,62%	8,76%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Evolución de la población y las viviendas 1981/1991. Andalucía. Áreas de aglomeración

Provincia	Censo de población			Viviendas totales			Viviendas principales			Habitantes por vivienda porcentaje de mejora tasa en periodo 1981-91	
	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Viviendas totales	Viviendas principales
ALMERÍA											
Área de aglomeración	172.817	207.342	19,98%	68.920	90.830	31,79%	45.366	58.332	29,68%	8,96%	7,48%
Resto provincia	238.025	254.596	6,96%	98.398	122.846	24,85%	64.559	75.522	16,98%	14,32%	8,57%
Total provincia	410.842	461.938	12,44%	167.318	213.676	27,71%	109.925	134.354	22,22%	11,96%	3,01%
CÁDIZ											
Área de aglomeración	716.804	798.664	11,42%	226.532	274.887	21,35%	176.608	209.686	18,73%	8,18%	6,16%
* ALGECIRAS	196.207	222.695	13,50%	66.745	80.330	20,35%	49.789	60.633	21,78%	5,69%	6,80%
* CÁDIZ	344.944	391.951	13,63%	111.136	137.035	23,30%	85.429	100.677	17,85%	7,85%	3,58%
* JEREZ DE LA FTRA.	175.653	184.018	4,76%	48.651	57.522	18,23%	41.390	48.376	16,88%	11,39%	10,37%
Resto provincia	271.584	292.109	7,56%	94.984	115.630	21,74%	65.078	75.444	15,93%	11,65%	7,22%
Total provincia	988.388	1.090.773	10,35%	321.516	390.517	21,46%	241.686	285.130	17,98%	9,14%	5,45%
CÓRDOBA											
Área de aglomeración	279.386	309.212	10,68%	95.869	107.387	12,01%	72.191	84.992	17,73%	1,20%	5,99%
Resto provincia	441.437	444.548	0,70%	145.489	173.490	19,25%	113.379	128.663	13,48%	15,55%	11,26%
Total provincia	720.823	753.760	4,57%	241.358	280.877	16,37%	185.570	213.655	15,13%	10,14%	9,18%
GRANADA											
Área de aglomeración	349.853	415.033	18,63%	128.216	155.687	21,43%	93.746	118.225	26,11%	2,30%	5,93%
Resto provincia	408.053	391.466	-4,06%	154.487	189.910	22,93%	102.922	115.997	12,70%	21,96%	14,88%
Total provincia	757.906	806.499	6,41%	282.703	345.597	22,25%	196.668	234.222	19,10%	12,95%	10,65%
HUELVA											
Área de aglomeración	177.914	202.192	13,65%	65.456	79.219	21,03%	44.387	53.560	20,67%	6,10%	5,82%
Resto provincia	240.670	239.586	-0,45%	93.999	115.070	22,42%	64.610	69.070	6,90%	18,68%	6,88%
Total provincia	418.584	441.778	5,54%	159.455	194.289	21,85%	108.997	122.630	12,51%	13,38%	6,19%
JAÉN											
Área de aglomeración	166.564	175.994	5,66%	58.435	68.223	16,75%	43.782	50.436	15,20%	9,50%	8,28%
Resto provincia	473.257	448.758	-5,18%	170.295	193.348	13,54%	125.364	135.494	8,08%	16,48%	12,27%
Total provincia	639.821	624.752	-2,36%	228.730	261.571	14,36%	169.146	185.930	9,92%	14,61%	11,17%
MÁLAGA											
Área de aglomeración	564.103	643.550	14,08%	215.211	269.614	25,28%	146.292	184.005	25,78%	8,94%	9,30%
Resto provincia	461.506	533.709	15,65%	207.855	303.078	45,81%	121.718	153.733	26,30%	20,69%	8,44%
Total provincia	1.025.609	1.177.259	14,79%	423.066	572.692	35,37%	268.010	337.738	26,02%	15,20%	8,91%
SEVILLA											
Área de aglomeración	915.222	1.011.394	10,51%	312.861	356.541	13,96%	236.917	283.837	19,80%	3,03%	7,76%
Resto provincia	573.089	594.963	3,82%	178.500	212.524	19,06%	135.993	158.060	16,23%	12,80%	10,68%
Total provincia	1.488.311	1.606.357	7,93%	491.361	569.065	15,81%	372.910	441.897	18,50%	5,81%	8,92%
TOTAL ANDALUCÍA											
Área de aglomeración	3.342.663	3.763.381	12,59%	1.171.500	1.402.388	19,71%	859.289	1.043.573	21,45%	5,95%	7,30%
Resto	3.107.621	3.199.735	2,96%	1.144.007	1.425.896	24,54%	793.623	911.983	14,91%	17,39%	10,40%
Total	6.450.284	6.963.116	7,95%	2.315.507	2.828.284	22,15%	1.652.912	1.955.556	18,31%	11,62%	8,76%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Evolución de la población y las viviendas 1981-1991. Andalucía. Áreas de aglomeración según municipios

	Censo de población			Viviendas totales			Viviendas principales			Habitantes por vivienda porcentaje de mejora tasa en periodo 1981-91	
Áreas aglomeración	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Viviendas totales	Viviendas principales
ALMERÍA											
Almería	140.756	157.763	12,08%	52.885	64.954	22,82%	37.220	46.697	25,46%	8,74	10,66
Benahadux	1.781	2.272	27,57%	703	1.010	43,67%	513	690	34,50%	11,21	5,16
Gador	2.557	2.474	-3,25%	887	881	-0,68%	619	607	-1,94%	2,59	1,33
Huercal de Almería	3.330	3.891	16,85%	1.100	1.520	38,18%	821	1.073	30,69%	15,44	10,60
Pechina	1.855	2.137	15,20%	964	1.262	30,91%	552	628	13,77%	12,00	-1,26
Rioja	1.247	1.098	-11,95%	491	541	10,18%	360	365	1,39%	20,09	13,15
Roquetas de Mar	18.891	32.061	69,72%	11.015	19.593	77,88%	4.655	7.970	71,21%	4,59	0,87
Viator	2.400	5.642	135,25%	875	1.069	22,17%	626	802	28,12%	-92,42	-83,49
Área aglomeración	172.817	207.342	19,98%	68.920	90.830	31,79%	45.366	58.832	29,68%	9,96	7,48
Resto provincia	238.025	254.596	6,96%	96.398	122.846	24,85%	64.559	75.522	16,98%	14,32	8,57
Total provincia	410.842	461.938	12,44%	167.318	213.676	27,71%	109.925	134.354	22,22%	11,96	3,01
ALGECIRAS											
Algeciras	85.390	101.365	18,71%	29.725	34.172	14,96%	21.890	27.612	26,14%	-3,26	5,89
Castellar de la Fra.	1.984	2.299	15,88%	646	828	28,17%	493	606	22,92%	9,59	5,73
Jimena de la Fra.	8.386	8.821	5,19%	3.037	3.524	16,04%	2.194	2.563	16,82%	9,35	9,96
La Linea de la C.	56.609	58.209	2,83%	17.475	20.039	14,67%	14.319	16.575	15,76%	10,33	11,17
Los Barrios	10.593	13.768	29,97%	3.266	5.332	63,26%	2.638	3.593	36,20%	20,39	4,57
San Roque	19.072	22.730	19,18%	7.491	10.399	38,82%	4.785	5.759	20,36%	14,15	0,98
Tarifa	14.173	15.503	9,38%	5.105	6.036	18,24%	3.470	3.925	13,11%	7,49	3,30
Total área	196.207	222.695	13,50%	66.745	80.330	20,35%	49.789	60.633	21,78%	5,69	6,80
Total provincia	988.388	1.090.773	10,36%	321.516	390.517	21,46%	241.686	285.130	17,98%	9,14	6,46
CÁDIZ											
Cadiz	156.711	156.558	-0,10%	47.350	50.018	5,63%	40.085	42.561	6,18%	5,43	5,91
Chiclana	36.492	44.368	21,58%	14.828	22.608	52,47%	8.256	10.937	32,47%	20,26	8,22
Puerto de S.Mª	55.748	69.663	24,96%	21.190	30.021	41,68%	13.753	16.925	23,06%	11,80	-1,54
Puerto Real	23.890	29.885	25,09%	6.570	9.245	40,72%	5.612	7.748	38,06%	11,10	9,39
San Fernando	72.103	91.477	26,87%	21.198	25.143	18,61%	17.723	22.506	26,99%	-6,96	0,09
Total área	344.944	391.951	13,63%	111.136	137.035	23,30%	85.429	100.677	17,85%	7,85	3,58
Total provincia	988.388	1.090.773	10,36%	321.516	390.517	21,46%	241.686	285.130	17,98%	9,14	6,46
CÓRDOBA											
Córdoba	279.386	309.212	10,68%								
Área aglomeración	279.386	309.212	10,68%	95.869	107.387	12,01%	72.191	84.992	17,73%	1,20	5,99
Resto provincia	441.437	444.548	0,70%	145.489	173.490	19,25%	113.379	128.663	13,48%	15,55	11,26
Total provincia	720.823	753.760	4,57%	241.358	280.877	16,37%	185.570	213.655	15,13%	10,14	9,18
GRANADA											
Granada	246.642	286.688	16,24%	92.084	105.735	14,82%	67.822	83.479	23,09%	-1,23	5,56
Albolote	7.157	10.015	39,93%	2.376	4.114	73,15%	1.747	2.713	55,29%	19,18	9,89
Alhendín	3.124	4.383	40,30%	1.000	1.428	42,80%	814	1.008	23,83%	1,75	-13,30
Armilla	8.993	10.782	19,89%	3.240	3.694	14,01%	2.480	2.772	11,77%	-5,16	-7,26
Atarfe	10.278	9.869	-3,98%	3.143	3.693	17,50%	2.277	2.723	19,59%	18,28	19,71
Cájar	1.390	2.190	57,55%	574	832	44,95%	314	528	68,15%	-8,70	6,30
Cenes de la Vega	1.198	2.384	99,00%	382	930	143,46%	299	672	124,75%	18,26	11,46
Churriana	3.884	5.517	42,04%	1.324	2.000	51,06%	999	1.511	51,25%	5,97	6,09
Cullar Vega	1.340	1.711	27,69%	461	770	67,03%	359	492	37,05%	23,55	6,83
Las Gabias	5.049	5.956	17,96%	1.730	2.492	44,05%	1.249	1.660	32,91%	18,11	11,24
Huetor Vega	4.566	6.577	44,04%	1.621	2.446	50,89%	1.161	1.898	63,48%	4,54	11,89
Jun	863	1.054	22,13%	285	394	38,25%	211	284	34,60%	11,66	9,26
Maracena	9.837	12.844	30,57%	3.390	4.561	34,54%	2.547	3.622	42,21%	2,95	8,18
Monachil	3.523	5.570	58,10%	2.684	3.261	21,50%	874	1.098	25,63%	-30,13	-25,85
Ogijares	2.354	5.062	115,04%	1.042	2.452	135,32%	552	1.334	141,67%	8,62	11,02
Peligros	4.677	6.094	30,30%	1.408	2.286	62,36%	1.140	1.714	50,35%	19,75	13,34
Pinos Puente	12.529	12.915	3,08%	4.257	5.054	18,72%	3.302	3.782	14,54%	13,17	10,00
Pulianas	2.146	2.501	16,54%	666	865	29,88%	540	661	22,41%	10,27	4,79
Santa Fé	11.291	11.621	2,92%	3.307	4.019	21,53%	2.723	3.169	16,38%	15,31	11,56
Vegas del Genil	2.583	2.559	-0,93%	943	1.110	17,71%	736	753	2,31%	15,83	3,17
La Zubia	6.429	8.741	35,96%	2.299	3.551	54,46%	1.600	2.352	47,00%	11,98	7,51
Área aglomeración	349.853	415.033	18,63%	128.216	155.687	21,43%	93.746	118.225	26,11%	2,30	5,93
Resto provincia	408.053	391.466	-4,06%	154.487	189.910	22,93%	102.992	115.997	12,70%	21,96	14,88
Total provincia	757.906	806.499	6,41%	282.703	345.597	22,25%	196.668	234.222	19,10%	12,95	10,65

Evolución de la población y las viviendas 1981-1991. Andalucía. Áreas de aglomeración según municipios (continuación)

	Censo de población			Viviendas totales			Viviendas principales			Habitantes por vivienda porcentaje de mejora tasa en periodo 1981-91	
Áreas aglomeración	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Viviendas totales	Viviendas principales
HUELVA											
Huelva	127.822	143.576	12,32%	41.910	46.785	11,63%	32.428	38.524	18,80%	-0,62	5,45
Aljaraque	4.497	6.722	49,48%	1.834	2.637	43,78%	1.140	1.832	60,70%	-3,96	6,98
Gibraleón	9.102	9.838	8,09%	3.309	4.086	23,48%	2.144	2.545	18,70%	12,47	8,94
Moguer	10.084	12.091	19,90%	4.102	6.589	60,63%	2.406	3.048	26,68%	25,35	5,35
Palos de la Frontera	5.798	7.330	26,42%	2.309	3.014	30,53%	1.300	1.628	25,23%	3,15	-0,95
Punta Umbría	8.625	9.897	14,75%	7.773	11.459	47,42%	1.895	2.491	31,45%	22,16	12,71
San Juan del Puerto	5.009	5.738	14,55%	1.822	1.930	5,93%	1.276	1.535	20,30%	-8,14	4,77
Trigueros	6.977	7.000	0,33%	2.397	2.719	13,43%	1.798	1.957	8,84%	11,55	7,82
Área aglomeración	177.914	202.192	13,65%	65.456	79.219	21,03%	44.387	53.560	20,67%	6,10	5,82
Resto provincia	240.670	239.586	-0,45%	93.999	115.070	22,42%	64.610	69.070	6,90%	18,68	6,88
Total provincia	418.584	441.778	5,54%	159.455	194.289	21,85%	108.997	122.630	12,51%	13,38	6,19
JAÉN											
Jaén	95.783	105.545	10,19%	33.635	38.998	15,94%	25.005	29.257	17,00%	4,96	5,82
Jamilena	3.063	2.976	-2,84%	1.027	1.268	23,47%	826	955	15,62%	21,31	15,96
La Guardia	1.763	1.744	-1,08%	911	1.128	23,82%	514	542	5,45%	20,11	6,19
Los Villares	4.100	4.489	9,49%	1.674	2.322	38,71%	1.169	1.371	17,28%	21,07	6,64
Mancha Real	8.003	8.406	5,04%	2.871	3.455	20,34%	2.198	2.566	16,74%	12,72	10,03
Martos	22.041	20.585	-6,61%	7.969	8.663	8,71%	5.974	6.308	5,59%	14,09	11,55
Menjibar	8.044	8.102	0,72%	2.344	3.005	28,20%	1.946	2.205	13,31%	21,43	11,11
Torre del Campo	10.711	11.144	4,04%	3.496	4.372	25,06%	2.691	3.320	23,37%	16,80	15,67
Torredonjimeno	13.056	13.003	-0,41%	4.508	5.012	11,18%	3.549	3.912	10,23%	10,42	9,65
Área aglomeración	166.564	175.994	5,66%	58.435	68.223	16,75%	43.872	50.436	14,96%	9,50	8,28
Resto provincia	473.257	448.758	-5,18%	170.295	193.348	13,54%	125.364	135.494	8,08%	16,48	12,27
Total provincia	639.821	624.752	-2,36%	228.730	261.571	14,36%	169.146	185.930	9,92%	14,61	11,17
JEREZ DE LA FRONTERA											
Jerez de la Frontera	175.653	184.018	4,76%	48.651	57.522	18,23%	41.390	48.376	16,88%	11,39	10,37
Área aglomeración	175.653	184.018	4,76%	48.651	57.522	18,23%	41.390	48.376	16,88%	11,39	10,37
Total provincia	988.388	1.090.773	10,35%	321.516	390.517	21,46%	241.686	285.130	17,98%	9,14	5,45
MÁLAGA											
Málaga	502.232	524.748	4,48%	180.120	184.397	2,37%	130.490	151.547	16,14%	-2,06	10,03
Alhaurin de la Torre	7.622	13.106	71,95%	2.372	5.642	137,86%	1.856	3.475	87,23%	27,71	8,16
Alhaurin el Grande	14.279	17.165	20,21%	5.189	7.432	43,23%	3.567	4.800	34,57%	16,07	10,67
Almogia	4.328	4.333	0,12%	1.698	1.613	-5,01%	1.134	1.033	-8,91%	-5,39	-9,90
Benalmádena	13.622	25.277	85,56%	13.564	24.749	82,46%	3.899	7.362	88,82%	-1,70	1,73
Cártama	10.724	10.993	2,51%	3.327	3.697	11,12%	2.480	2.767	11,57%	7,75	8,12
Casabermeja	2.809	3.065	9,11%	1.160	1.270	9,48%	703	833	18,49%	0,34	7,91
Rincón de la Victoria	7.803	12.562	60,99%	7.512	12.777	70,09%	1.981	3.376	70,42%	5,35	5,53
Torremolinos	-	31.707	-	-	27.769	-	-	8.635	-	-9,92	6,78
Totalán	684	594	-13,16%	269	268	-0,37%	182	177	-2,75%	12,83	10,70
Área aglomeración	564.103	643.550	14,08%	215.211	269.614	25,28%	146.292	184.005	25,78%	8,94	9,30
Resto provincia	461.506	533.709	15,65%	207.855	303.078	45,81%	121.718	153.733	26,30%	20,69	8,44
Total provincia	1.025.609	1.177.259	14,79%	423.066	572.692	35,37%	268.010	337.738	26,02%	15,20	8,91
SEVILLA (Área metrop.)											
Sevilla	645.817	683.487	5,83%	220.597	244.255	10,72%	171.513	197.219	14,99%	4,42	7,96
Alcalá de Guadaira	45.577	49.204	7,96%	16.890	17.391	2,97%	11.068	13.560	22,52%	-4,85	11,88
Almensilla	1.550	1.805	16,45%	528	795	50,57%	371	475	28,03%	22,66	9,05
Bormujos	4.646	5.272	13,47%	1.366	1.653	21,01%	1.061	1.290	21,58%	6,23	6,67
Camas	25.574	25.313	-1,02%	8.223	8.122	-1,23%	6.370	6.873	7,90%	-0,21	8,26
Castilleja de Guzmán	208	511	145,67%	59	197	233,90%	48	88	83,33%	26,42	-34,00
Castilleja de la Cues.	11.999	15.190	26,59%	4.265	4.870	14,19%	3.008	3.961	31,68%	-10,87	3,86
Coria del Río	19.954	21.698	8,74%	6.603	7.560	14,49%	4.881	5.650	15,75%	5,03	6,06
Dos Hermanas	57.548	76.893	33,62%	20.657	25.931	25,53%	14.021	20.517	46,33%	-6,44	8,69
Gelves	3.516	4.071	15,78%	1.145	1.250	9,17%	902	1.063	17,85%	-6,06	1,75
Gines	4.117	6.354	54,34%	1.464	2.249	53,62%	950	1.620	70,53%	-0,47	9,49
La Algaba	11.537	12.295	6,57%	3.511	4.045	15,21%	2.907	3.269	12,45%	7,50	5,23
La Rinconada	18.274	21.195	15,98%	5.817	7.274	25,05%	4.103	5.496	33,95%	7,25	13,41
Mairema del Aljarafe	12.672	24.534	93,61%	4.664	8.437	80,90%	2.983	6.143	105,93%	-7,03	5,99
Palomares	1.207	2.371	96,44%	614	1.311	113,52%	265	593	123,77%	8,00	12,22
Puebla del Río	13.742	16.057	16,85%	4.194	5.192	23,80%	3.209	4.066	26,71%	5,61	7,78

Evolución de la población y las viviendas 1981-1991. Andalucía. Áreas de aglomeración según municipios (continuación)

Áreas aglomeración	Censo de población			Viviendas totales			Viviendas principales			Habitantes por vivienda porcentaje de mejora tasa en periodo 1981-91	
	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Censo 1981	Censo 1991	% Incremento	Viviendas totales	Viviendas principales
San Juan de Aznalf.	22.465	21.713	-3,35%	7.026	7.458	6,15%	5.683	6.025	6,02%	8,95	8,83
Santiponce	5.822	6.135	5,38%	1.665	1.742	4,62%	1.400	1.539	9,93%	-0,72	4,14
Tomares	5.785	12.859	122,28%	2.149	4.704	118,89%	1.422	3.288	131,22%	-1,55	3,87
Valencina	3.212	4.437	38,14%	1.424	2.105	47,82%	752	1.102	46,54%	6,55	9,12
Área aglomeración	915.222	1.011.394	10,51%	312.861	358.541	13,96%	236.917	283.837	19,80%	3,03	7,76
Resto provincia	573.089	594.963	3,82%	178.500	212.524	19,06%	135.993	158.060	16,23%	12,80	10,68
Total provincia	1.488.311	1.606.357	7,93%	491.361	569.065	15,81%	372.910	441.897	18,50%	5,81	8,92
TOTAL ANDALUCÍA											
Área aglomeración	3.342.663	3.763.381	12,59%	1.171.500	1.402.388	19,71%	859.289	1.043.573	21,45%	5,95	7,30
Resto	3.107.621	3.199.735	2,96%	1.144.007	1.425.896	24,54%	793.623	911.983	14,91%	17,39	10,40
Total	6.450.284	6.963.116	7,95%	2.315.507	2.828.284	22,15%	1.652.912	1.955.556	18,31%	11,62	8,76

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Evolución del parque de viviendas en el período 1981-1991. Datos por Comunidades Autónomas

Comunidades Autónomas	Viviendas 1981			Viviendas 1991			Variación 1981-91 viviendas totales		Variación 1981-91 viviendas principales		Variación 1981-91 resto de viviendas	
	Totales	Principales	Resto	Totales	Principales	Resto	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%
Andalucía	2.314.701	1.651.882	662.819	2.8282841	1.955.556	872.728	513.583	22,19	303.674	18,38	209.909	31,67
Aragón	497.025	358.013	139.012	573.957	396.710	177.247	76.932	15,84	38.697	10,81	38.235	27,50
Asturias	411.941	325.403	86.538	462.052	355.242	106.810	50.111	12,16	29.839	9,17	20.272	23,43
Baleares	327.776	199.878	127.898	413.680	232.698	180.982	85.904	26,29	32.820	16,42	53.084	41,50
Canarias	452.636	327.070	125.566	580.097	395.160	184.937	127.461	28,16	68.0902	20,82	59.371	47,28
Cantabria	191.126	137.706	53.420	225.815	155.248	70.567	34.689	18,15	17.542	12,74	17.147	32,10
Castlla-La Mancha	717.221	464.946	252.275	819.100	508.719	310.309	101.879	14,20	43.773	9,41	58.034	23,00
Castila y León	1.104.291	742.048	362.243	1.268.285	800.914	467.371	163.994	14,85	58.866	7,93	105.128	29,02
Cataluña	2.452.869	1.756.142	696.727	2.746.195	1.939.088	807.107	293.326	11,96	182.946	10,42	110.380	15,84
Valencia	1.732.463	1.045.792	686.671	2.086.894	1.211.136	875.758	354.431	20,46	165.344	15,81	109.087	15,89
Extremadura	409.385	288.164	121.221	496.854	317.033	152.821	60.469	14,77	28.869	10,02	31.600	26,07
Galicia	979.777	731.405	248.372	1.132.225	786.977	345.248	152.448	15,56	55.572	7,60	96.876	39,00
Madrid	1.711.341	1.337.742	373.599	1.927.376	1.539.647	387.729	216.035	12,62	201.905	15,09	14.130	3,78
Murcia	384.345	251.408	132.937	482.160	297.042	185.118	97.815	25,45	45.634	18,15	52.181	39,25
Navarra	178.053	135.790	42.263	202.041	156.392	45.649	23.988	13,47	20.602	15,17	3.386	8,01
País Vasco	721.376	574.484	146.892	773.845	632.858	140.987	52.469	7,27	58.374	10,16	-5.905	-4,02
Rioja	109.249	74.799	34.450	128.337	84.680	43.657	19.088	17,47	9.881	13,21	9.207	26,73
Ceuta y Meillla	31.284	28.223	3.061	34.168	31.547	2.621	2.884	9,22	3.324	11,78	-440	-14,37
TOTAL NACIONAL	14.726.859	10.430.895	4.295.964	17.154.365	11.796.719	5.357.646	2.427.506	16,48	1.365.824	13,09	1.061.682	24,71

Evolución del parque de viviendas en el período 1981-1991. Datos por provincias

Comunidades Autónomas	Viviendas 1981			Viviendas 1991			Variación 1981-91 viviendas totales		Variación 1981-91 viviendas principales		Variación 1981-91 resto de viviendas	
	Totales	Principales	Resto	Totales	Principales	Resto	Absoluta	%	Absoluta	%	Absoluta	%
Almería	167.351	109.922	57.393	213.676	134.354	79.322	46.361	27,70	24.432	22,22	21.929	38,20
Cádiz	321.510	241.676	79.834	390.517	285.130	105.387	69.007	21,46	43.454	17,98	25.553	32,00
Córdoba	240.357	184.569	55.788	280.877	213.655	67.222	40.520	16,85	29.090	15,76	11.434	20,49
Granada	282.699	196.665	86.034	345.597	234.222	111.375	62.898	22,24	37.557	19,09	25.341	29,45
Huelva	159.454	108.996	50.458	194.289	122.630	71.659	34.835	21,84	13.634	12,50	21.201	42,01
Jaén	228.857	169.141	59.716	261.571	185.930	75.641	32.714	14,29	16.789	9,92	15.925	26,66
Málaga	423.063	268.009	155.054	572.692	337.738	234.954	149.629	35,36	69.729	26,01	79.900	51,53
Sevilla	491.446	372.904	118.542	569.065	441.897	127.168	77.619	15,79	68.993	18,50	8.626	7,27
TOTAL ANDALUCÍA	2.314.701	1.651.882	662.819	2..828.284	1.955.556	872.728	513.583	22,18	303.674	18,38	209.909	31,66
TOTAL NACIONAL	14.726.859	10.430.895	4.295.964	17.154.365	11.796.719	5.357.646	2.472.506	16,78	1.365.824	13,09	1.061.682	24,71

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Ratio personas por vivienda. Evolución 1981-1991

	Habitantes por vivienda. Censo 1981		Habitantes por vivienda. Censo 1991	
	Viviendas totales	Vivienda principal	Viviendas totales	Vivienda principal
Comunidades Autónomas				
Andalucía	2,79	3,90	2,46	3,56
Aragón	2,41	3,34	2,05	2,97
Asturias	2,74	3,47	2,36	3,07
Baleares	2,00	3,28	1,70	3,02
Canarias	3,02	4,18	2,51	3,69
Cantabria	2,68	3,73	2,32	3,37
Castilla-León	2,34	3,48	2,00	3,17
Castilla-La Mancha	2,30	3,55	2,01	3,24
Cataluña	2,43	3,39	2,17	3,07
Extremadura	2,60	3,70	2,24	3,31
Galicia	2,87	3,84	2,39	3,44
Madrid	2,74	3,50	2,51	3,15
Murcia	2,49	3,80	2,14	3,48
Navarra	2,86	3,75	2,56	3,30
Rioja	2,33	3,40	2,04	3,09
Valencia	2,10	3,49	1,84	3,16
País Vasco	2,97	3,73	2,71	3,31
Ceuta y Melilla	3,80	4,21	3,65	3,96
TOTAL	2,56	3,61	2,25	3,27
Provincias de Andalucía				
Almería	2,46	3,74	2,16	3,44
Cádiz	3,07	4,09	2,79	3,83
Córdoba	2,99	3,88	2,68	3,53
Granada	2,68	3,85	2,33	3,44
Huelva	2,63	3,84	2,27	3,60
Jaén	2,80	3,78	2,39	3,36
Málaga	2,42	3,83	2,06	3,49
Sevilla	3,03	3,99	2,82	3,64
ANDALUCÍA	2,79	3,90	2,46	3,56

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Almería	3.203	2.444	2.516	3.496	2.212	1.780	1.376	17.027
Cádiz	3.542	3.372	3.077	3.613	1.001	1.199	887	16.691
Córdoba	2.001	1.761	2.144	2.147	1.240	1.771	1.441	12.505
Granada	3.046	3.793	4.590	1.451	921	927	775	15.503
Huelva	666	1.446	916	1.684	799	945	366	6.822
Jaén	2.604	2.885	2.342	3.010	1.734	1.928	1.728	16.231
Málaga	7.001	8.489	7.679	4.940	2.092	962	554	31.717
Sevilla	4.704	5.801	7.992	6.341	2.442	2.047	2.137	31.464
TOTAL	26.767	29.991	31.256	26.682	12.441	11.559	9.264	147.960

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990. Distribución provincial por hábitat. Almería

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Hasta 5.000 hab.	483	226	358	184	210	166	128	1.755
5.001-20.000 h.	677	693	637	780	448	387	412	4.034
20.001-100.000 h.	1.199	957	948	1.491	776	703	475	6.549
Más de 100.000 hab.	844	568	573	1.041	778	524	361	4.689
TOTAL	3.203	2.444	2.516	3.496	2.212	1.780	1.376	17.027

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990. Distribución provincial por hábitat. Cádiz

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Hasta 5.000 hab.	1	18	6	1	0	42	0	68
5.001-20.000 h.	345	485	414	263	68	380	210	2.165
20.001-100.000 h.	2.496	1.577	1.735	1.973	478	562	582	9.403
Más de 100.000 hab.	700	1.292	922	1.376	455	215	95	5.055
TOTAL	3.542	3.372	3.077	3.613	1.001	1.199	887	16.691

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990. Distribución provincial por hábitat. Córdoba

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Hasta 5.000 hab.	95	100	217	195	104	71	133	915
5.001 - 20.000 h.	328	227	520	351	376	525	268	2.595
20.001 - 100.000 h.	383	807	548	550	469	582	843	4.182
Más de 100.000 hab.	1.195	627	859	1.051	291	593	197	4.813
TOTAL	2.001	1.761	2.144	2.147	1.240	1.771	1.441	12.505

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990. Distribución provincial por hábitat. Granada

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Hasta 5.000 hab.	304	334	591	152	212	300	90	1.983
5.001 - 20.000 h.	876	1.201	2.028	830	377	348	248	5.908
20.001 - 100.000 h.	557	771	989	150	104	129	108	2.808
Más de 100.000 hab.	1.309	1.487	982	319	228	150	329	4.804
TOTAL	3.046	3.793	4.590	1.451	921	927	775	15.503

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990. Distribución provincial por hábitat. Huelva

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Hasta 5.000 hab.	71	97	155	87	83	39	50	582
5.001 - 20.000 h.	368	707	419	461	404	529	235	3.123
20.001 - 100.000 h.	0	0	0	0	0	0	0	0
Más de 100.000 hab.	227	642	342	1.136	312	377	81	3.117
TOTAL	666	1.446	916	1.684	799	945	366	6.822

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990. Distribución provincial por hábitat. Jaén

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Hasta 5.000 hab.	138	211	222	156	126	170	82	1.105
5.001 - 20.000 h.	736	854	677	794	610	603	700	4.974
20.001 - 100.000 h.	1.018	829	890	1.458	826	943	695	6.659
Más de 100.000 hab.	712	991	553	602	172	212	251	3.493
TOTAL	2.604	2.885	2.342	3.010	1.734	1.928	1.728	16.231

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990. Distribución provincial por hábitat. Málaga

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Hasta 5.000 hab.	64	106	385	126	56	32	26	795
5.001 - 20.000 h.	1.356	876	829	392	260	119	70	3.902
20.001 - 100.000 h.	2.395	3.916	3.807	1.520	906	527	364	13.435
Más de 100.000 hab.	3.186	3.591	2.658	2.902	870	284	94	13.585
TOTAL	7.001	8.489	7.679	4.940	2.092	962	554	31.717

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990. Distribución provincial por hábitat. Sevilla

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Hasta 5.000 hab.	249	252	173	251	102	63	39	1.129
5.001 - 20.000 h.	843	866	1.043	665	463	479	222	4.581
20.001 - 100.000 h.	1.475	1.611	1.961	2.528	1.270	1.147	888	10.880
Más de 100.000 hab.	2.137	3.072	4.815	2.897	607	358	988	14.874
TOTAL	4.704	5.801	7.992	6.341	2.442	2.047	2.137	31.464

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Número de viviendas VPO privadas construidas por año. 1984-1990. Distribución de toda la Comunidad por hábitat

Andalucía	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Hasta 5.000 hab.	1.405	1.344	2.107	1.152	893	883	548	8.332
5.001 - 20.000 h.	5.529	5.909	6.567	4.536	3.006	3.370	2.365	31.182
20.001 - 100.000 h.	9.523	10.468	10.878	9.670	4.829	4.593	3.955	53.916
Más de 100.000 hab.	10.310	12.270	11.704	11.324	3.713	2.713	2.396	54.430
TOTAL	26.767	29.991	31.256	26.682	12.441	11.559	9.264	147.960

Fuente: Elaboración propia a partir de datos censales.

Inversiones realizadas en viviendas por las Administraciones Públicas y sus organismos autónomos, por Comunidades Autónomas (millones de pesetas). AÑO 1990

Comunidades Autónomas	Año 1989	Año 1990
Andalucía	24.072	23.984
Aragón	1.092	2.384
Asturias (Principado de)	2.671	3.359
Baleares (Islas)	579	701
Canarias	9.452	11.904
Cantabria	585	375
Castilla -La Mancha	4.858	6.063
Castilla y León	3.914	3.022
Cataluña	12.834	19.502
Comunidad Valenciana	5.195	11.669
Extremadura	7.097	13.267
Galicia	8.672	12.035
Madrid (Comunidad de)	18.064	13.123
Murcia (Región de)	1.544	2.251
Navarra (Comunidad Foral)	1.863	3.665
País Vasco	7.948	9.397
Rioja (La)	914	1.458
TOTAL NACIONAL	111.354	138.159

Estimación de las necesidades de vivienda en Andalucía

El significado del concepto de "necesidades de vivienda" es susceptible de numerosas acepciones. Las Naciones Unidas precisan lo siguiente:"Las necesidades de habitación se definen como el número de viviendas de tipo corriente u otros locales de habitación que deben construirse o repararse, a fin de situar las condiciones de habitación en un período de tiempo determinado al nivel de la norma media adoptada en escala nacional, más el número que ha de construirse, repararse y conservarse para garantizar que las condiciones de vivienda permanezcan al nivel normal durante un período determinado".

Si se atiende al principio rector de la política social y económica que recoge el artículo 47 de la Constitución, el término "necesidades" parece referirse al número de viviendas que sería preciso, en cada momento, para poder ofrecer a todos los españoles una vivienda digna y adecuada. Para la cuantificación de las necesidades de viviendas en Andalucía se ha recurrido al método normativo, que ha sido nota común a todos los planes de vivienda plurianuales elaborados en España y, que se ha perfeccionado y variado progresivamente en base a los resultados que se obtenían, a las experiencias internacionales y a la sucesiva ampliación y mejora de la información estadística disponible.

En este tipo de estudio es muy importante la fecha de realización y la vigencia de los datos que se utilizan, por lo cuál suelen hacer referencias a un censo o una encuesta. La información que aquí se usa pertenece a los avances de los resultados del Censo de 1991, facilitados por el Instituto Nacional de Estadística.

Se parte de considerar como déficit de viviendas la diferencia entre el número de familias, estimando también como tales a las unidades familiares unipersonales, y el stock de viviendas principales, con características físicas socialmente aceptables en un momento dado.La comparación entre el número de familias y la cifra de viviendas familiares principales proporciona un déficit carencial, que habrá de ser aumentado con el número de viviendas familiares principales existentes que, por diversas causas (dimensión, servicios higiénicos, conservación...), se consideren que no cumplen los requisitos para ser calificadas como viviendas dignas y adecuadas.

En este tema, se ha utilizado de modo decisivo para el cálculo del déficit de viviendas el concepto de "viviendas en mal estado", que se ha visto, desde siempre, sujeto a discusiones entre los especialistas, pues hay quien considera que entra dentro del capítulo de la reposición. Sin embargo, son conceptos diferentes: la reposición atiende a la idea de "edad de vida óptima de la vivienda", mientras que las viviendas en mal estado aparecen y subsisten por la falta de medios económicos de sus inquilinos y solamente desaparecen cuando aumenta el nivel de vida de éstos o, de forma traumática, cuando se ven afectadas por alguna actuación especial. Una vez que la relación número de viviendas/número de familias se acerca a la unidad, aumentan las posibilidades de poder atender a este segmento y la necesidad de conocerlo, que ha de superar dos dificultades:

1. *La ausencia de estadísticas fiables y oficiales.*
2. *La falta de una definición, aceptada por todos, del índice de habitabilidad de la vivienda (metros cuadrados/personas,habitaciones/inquilinos, servicios higiénicos, estado general, antigüedad y conservación), lo que obliga a construir hipótesis de trabajo.*

Como se verá más adelante, utilizamos dos fórmulas para su cálculo, seleccionadas entre las más usadas en las investigaciones que se realizan en el sector y, además, se ha empleado información adicional de dos estudios de necesidades de viviendas en Andalucía.

Hallado el déficit, añadiremos los cálculos de las nuevas necesidades que se producirán durante el Plan, basándonos en dos apartados: la reposición y el crecimiento demográfico. El primero, como ya se ha indicado, atiende a la edad óptima que debe de tener la vivienda y se ha recurrido para su estimación a un porcentajes normalmente aceptado.

Respecto a la demanda de viviendas que se producirá por el crecimiento demográfico de la población, solamente ha tenido en cuenta previsiones de los matrimonios que se efectuarán y de los saldos migratorios oficiales.

Todo lo expuesto se resume en la siguiente fórmula:

NT = (NF-VP+VPM) + _ (R + (M±SM))

En dónde:

NT = NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS NECESARIAS
NF = Número de familias
VP = Número de viviendas principales
VPM= Número de viviendas principales en mal estado
(NF - VP + VPM) = DÉFICIT DE VIVIENDAS
_ = Sumatorio de los cuatro años del plan
R = Reposición anual
M = Número de matrimonio anuales
SM = Saldo migratorio anual
(M ± SM) = PREVISIÓN ANUAL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO
(R + (M±SM)) = NUEVAS NECESIDADES ANUALES

DÉFICIT DE VIVIENDAS

DÉFICIT DE VP = Nº de Familias - VP censadas + VP en mal estado
NF = NÚMERO DE FAMILIAS = 1.939.909 (Censo 1991)
VP = VIVIENDAS PRINCIPALES = 1.955.556 (Censo de 1991)
VPM = VIVIENDAS PRINCIPALES EN MAL ESTADO. Hemos utilizado cuatro fuentes distintas para su cálculo, resultando:

A) FUENTE: Ministerio de Obras Públicas y transportes.
Dirección General de la Vivienda y Arquitectura.
Encuesta sobre la vivienda familiar en España.
Volumen I Andalucía.
VP en mal estado = 0'79% (1.955.556) = 15.448

B) FUENTE: Estimación facilitada por personal de asociaciones benéficas y otras organizaciones no gubernamentales, coinciden en una banda de 70.000 a 80.000 vivienda principales en mal estado, que dividen en dos grupos: chabolas y las que carecen de servicios mínimos, siendo las cifras más comentadas similares a las obtenidas en el estudio "Necesidades de viviendas" realizado por la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo en el año 1986.
44.000 chabolas + 30.000 que carecen de servicios mínimos = 74.000

C) FUENTE: Estudios internos realizados en Ayuntamientos, utilizan las cifras del 4% y el 8% como bandas mínimas y máximas, entre las que se encuentran las viviendas en mal estado, basándose para ello, en los resultados de informes como "Datos sobre la vivienda en la Comunidad de Madrid, 1985" y otros similares. Sobre 1.955.556: 4% = 78.223 y 8% = 156.445

D) FUENTE: Varios informes sobre demanda de viviendas. Entre ellos: Estudio del mercado potencial de viviendas en Guipúzcoa. Pigar. 1977 Demanda de viviendas en Getafe. SyM. 1982.

Emplean los porcentajes distintos, según la edad de los edificios, siendo: 35% - antes de 1900; 15% de 1901 a 1940 y el 3% de 1941 a 1970.

El número de viviendas de cada periodo ha sido calculado según los datos facilitados por SOFEMASA, donde se indican los porcentajes de viviendas principales construidas en cada uno, siendo: Antes de 1900: 11%, desde 1901 a 1940: 12%, desde 1941 hasta 1970: 33,7%

35%	*construidas antes de 1900*	*215.111= 23.662*
15%	*construidas antes de 1901-1940*	*234.667= 35.200*
3%	*construidas antes de 1941-1970*	*659.022= 19.770*
	Total	*78.632*

NF - VP = 1.939.909 - 1.955.556 = - 15.647 (VP SOBRANTES)

TOTALES DE DÉFICIT DE VIVIENDAS SEGÚN LA FUENTE

A) NF-VP+VPM= s-15.647+15.448= -199
B) NF-VP+VPM= -15.647+74.000= 58.353
C) NF-VP+VPM= -15.647+78.223 (4%)= 62.576- 15.647+156.445 (8%)= 140.798
D) NF-VP+VPM= -15.647+78.632= 62.985

NUEVAS NECESIDADES ANUALES

NUEVAS NECESIDADES ANUALES= _ (R + (M ± SM))

R= Reposición anual

(M±SM)= Necesidades demográficas (matrimonios±saldo igrat.)

NECESIDAD DE REPOSICIÓN

0,8 VP/año (Con un crecimiento anual de 2,5% por crecimiento natural del Parque de Vivienda P.)

1.955.556= VIVIENDAS CENSO 1990

Año	*Viviendas*
1992	*15.644*
1993	*16.036*
1994	*16.436*
1995	*16.847*
TOTAL	*64.963*

NECESIDADES DEMOGRÁFICAS

NECESIDADES DEMOGRÁFICAS= MATRIMONIOS ± MIGRACIONES.

Datos del INE

Año	*Matrimonios*
83	*41.644*
84	*40.996*
85	*40.438*
86	*42.075*
87	*43.419*
88	*43.931*
89	*43.895*

CRECIMIENTO MEDIO 90= 42.391

PRONOSTICADO POR AÑO

91	*42.391*
92	*42.391*
93	*42.391*
94	*42.391*
95	*42.391*

SALDO MIGRATORIO

Españoles hacia Andalucía	*+ 90.919*
Andaluces hacia España	*- 58.317*
Extranjeros hacia Andalucía	*+ 1.355*
Andaluces hacia el extranjero	*- 36*
Total saldo migratorio	*+ 33.921*

Fuente: INE. Año 1990

(VIVIENDAS NECESARIAS CALCULADAS 9.637)

RESUMEN NECESIDADES DEMOGRÁFICAS ANUALES:

Viviendas para matrimonios	*42.321*
Viviendas para saldo migratorio	*9.637*
Total viviendas necesarias	*51.958*

NOTA: Para el cálculo total de viviendas necesarias durante el Plan, vamos a mantener esta cifra a pesar de saber que es claramente insuficiente, pues carecemos de datos que nos indiquen el número de hogares que se forman sin casarse oficialmente ni de personas que viven solas, al igual que también faltan sobre la inmigración clandestina. Son cifras, por lo tanto, que reflejan parte de la demanda real.

TOTAL DE NUEVAS NECESIDADES ANUALES

R (M ± SM)

Años	*Reposición*	*Necesidades demográficas*	*Totales*
92	*15.644*	*51.958*	*67.602*
93	*16.036*	*51.958*	*67.994*
94	*16.436*	*51.958*	*68.394*
95	*16.847*	*51.958*	*68.805*
TOTAL	*64.963*	*207.832*	*272.795*

DÉFICITS TOTALES DE VIVIENDAS PARA EL CUATRIENIO 1992-1995

Déficit cuatrienio= ± déficit inicial + necesidades anuales

Déficit cuatrienio= ± déficit inicial (1) + necesidades anuales

272.596	*A - 199*	*272.795*
331.148	*B + 58.353*	*272.795*
335.371	*C (4%) + 62.576*	*272.795*
413.593	*C (8%) + 140.798*	*272.795*
335.780	*D 62.985*	*272.795*

(1) Incluye la diferencia entre el saldo viviendas principales - familias y - las viviendas en mal estado, según lo expuesto en la primera parte del estudio, para cada una de las fuentes utilizadas (A, B, C y D).