

12	0,05336775	0,03899950	0,01436825	0,03938072	0,96061928
13	0,05550246	0,03842477	0,01707769	0,05645841	0,94354159
14	0,05772256	0,03774166	0,01998090	0,07643931	0,92356069
15	0,06003146	0,03694243	0,02308903	0,09952834	0,90047166
16	0,06243272	0,03601887	0,02641385	0,12594219	0,87405781
17	0,06493003	0,03496231	0,02996772	0,15590991	0,84409009
18	0,06752723	0,03376360	0,03376363	0,18967354	0,81032646
19	0,07022832	0,03241306	0,03781526	0,22748880	0,77251120
20	0,07303745	0,03090045	0,04213700	0,26962580	0,73037420
21	0,07595895	0,02921497	0,04674398	0,31636978	0,68363022
22	0,07899731	0,02734521	0,05165210	0,36802188	0,63197812
23	0,08215720	0,02527912	0,05687808	0,42489996	0,57510004
24	0,08544349	0,02300400	0,06243949	0,48733945	0,51266055
25	0,08886123	0,02050642	0,06835481	0,55569426	0,44430574
26	0,09241568	0,01777223	0,07464345	0,63033771	0,36966229
27	0,09611231	0,01478649	0,08842334	0,71166353	0,28833647
28	0,09995680	0,01153346	0,09595854	0,80008687	0,19991313
29	0,10395507	0,00799653	0,09595854	0,89604541	0,10395459
30	0,10811327	0,00415868	0,10395459	1,00000000	0,00000000

cálculo de la renta prevista permite acoger tales situaciones.

En definitiva, lo que se pretende es disponer de un marco normativo en materia de arrendamiento de viviendas de promoción pública, que comporte la configuración de un sistema más justo, racional y acorde a la realidad social.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión del día 26 de diciembre de 1990.

D I S P O N G O

Artículo 1º.- El arrendamiento de las viviendas de promoción pública, promovidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de la Junta de Andalucía, directamente o mediante concierto con Corporaciones Locales y otros Entes de Derecho Público, se ajustará a las prescripciones contenidas en el presente Decreto, formalizándose mediante el correspondiente contrato.

Artículo 2º.- 1.- La renta máxima inicial anual del arrendamiento será el 1'5 por ciento del precio de venta de la vivienda en el momento de celebración del contrato correspondiente, calculado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre, según la redacción dada por el Real Decreto 2.341/1983, de 28 de julio.

2.- La renta inicial así calculada se disminuirá, en función de las circunstancias económicas y familiares, cuando los ingresos familiares totales resultantes por miembro de la unidad, calculados de acuerdo con el Decreto sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, sean iguales o inferiores a 0'10 veces el Salario Mínimo Interprofesional, en la siguiente proporción:

SMI POR MIEMBRO UD.F		DISMINUCION RENTA
0'10 A 0'05		50%
MEJOR 0'05		90%

3.- A la renta de la vivienda se aplicarán, en todo caso, las deducciones que contempla la Ley 25/71, de 19 de junio, de Protección a Familias Numerosas.

4.- El arrendatario hará efectiva la renta anual que le corresponda en mensualidades anticipadas, exigibles desde el mes siguiente contado a partir de la entrega de la vivienda.

5.- La renta podrá modificarse cuando varien las circunstancias económicas o familiares, bien de oficio o a solicitud del interesado, justificando la realidad de las mismas.

6.- La renta será revisable en más o menos cada dos años en un 50 por 100 de la modificación que experimente en ese período el Índice de Precios al Consumo, sector Arrendamiento, o indicador que le sustituya, coincidiendo la revisión con la prórroga del contrato.

Artículo 3º.- 1.- El arrendatario vendrá también obligado a satisfacer los gastos que se produzcan por servicios comunes y por el mantenimiento y conservación de las zonas comunes de la construcción, así como los tributos y demás cantidades que, en su caso, la Consejería de Obras Públicas y Transportes abone por la prestación de servicios.

2.- En todo caso, la contratación y pago de los servicios

DECRETO 416/1990, de 26 de diciembre, por el que se regula el régimen de arrendamiento para las viviendas de promoción pública y se dictan normas de regularización de situaciones de impago y ocupación.

La promoción pública de viviendas, por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, viene orientada a potenciar el arrendamiento como régimen de tenencia más ajustado a las circunstancias socioeconómicas de los colectivos y grupos de población a los que van destinadas las viviendas construidas bajo este sistema de promoción.

La importancia, por tanto, que ha adquirido esta fórmula frente a otras igualmente contempladas en la legislación de viviendas de Protección Oficial, hace necesario proceder a una regulación más exhaustiva y pormenorizada de la misma, hasta ahora inserta en la normativa sobre adjudicación de viviendas de promoción pública, de la que se separa y a la que completa.

En este sentido se procede a una revisión en profundidad del régimen de arrendamiento en la promoción pública de viviendas, adecuando al máximo el marco legal aplicable a las circunstancias socioeconómicas reales sobre las que ha de proyectarse, a fin de lograr un sistema de mayor equidad. Igualmente, y dado los criterios netamente sociales que han de presidir este tipo de iniciativas, se han tenido en cuenta los compromisos adquiridos por la Junta de Andalucía en el ámbito de la Concertación Social.

Debe destacarse, de otro lado, el establecimiento de una serie de disposiciones, mediante las cuales se persigue homogeneizar las situaciones y contratos existentes a la entrada en vigor del presente Decreto, permitiendo su adaptación al sistema de determinación de la renta previsto en el mismo, ello con carácter voluntario para los arrendatarios, en la medida en que las nuevas normas les resulten más favorables. Asimismo se resuelve la situación de aquéllos que no estén al corriente en el pago de las rentas, previéndose la graduación de la deuda resultante, y la de los ocupantes sin título legal, disponiéndose la regularización de su situación cuando se justifique la necesidad de la vivienda.

Por último, el Decreto comporta la desaparición del precario, régimen de tenencia concebido para el supuesto de unidades familiares cuyo nulo o escaso nivel de ingresos no permita asegurar el pago del arrendamiento, por cuanto el

de agua, gas, electricidad, teléfono y otros similares correrán a cargo y por cuenta exclusiva del arrendatario.

3.- La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes instará la constitución de Juntas Administradoras de Arrendatarios, a los efectos de contratación de los servicios comunes y organización del mantenimiento y conservación de las zonas comunes de la construcción.

Artículo 4º.- El contrato de arrendamiento tendrá una duración de dos años, prorrogándose por iguales períodos, siempre que se mantengan las circunstancias personales, familiares y económicas que motivaron la adjudicación, reservándose la Administración la facultad de denegar la prórroga cuando no se justifiquen estas circunstancias.

Artículo 5º.- 1.- El contrato de arrendamiento se formalizará, en todo caso, dentro del plazo de doce (12) meses siguientes a la adjudicación de la vivienda, una vez aceptada ésta por el adjudicatario, y siempre que la misma fuese susceptible de ocupación.

2.- Con carácter previo a la formalización se requerirá al adjudicatario para que ingrese, en concepto de fianza, la cantidad de una mensualidad, de conformidad con las normas que dicte la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3.- Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiese formalizarse el contrato, la Administración podrá dejar sin efecto la adjudicación, previa audiencia del interesado.

4.- La Administración no podrá contratar verbalmente el arrendamiento de las viviendas, ni podrán ocuparse las mismas sin la previa formalización del contrato correspondiente, salvo que se autorice expresamente por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes su ocupación anticipada por razones excepcionales.

Artículo 6º.- El contrato se formalizará en documento administrativo por el correspondiente Delegado Provincial y por el adjudicatario, de acuerdo con el modelo que apruebe la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que deberá contener como mínimo los siguientes requisitos:

1.- Autoridad y arrendatario intervinientes, con referencia a su competencia y capacidad jurídica respectivamente.

2.- Datos de la vivienda concreta y determinada.

3.- Renta y forma de pago.

4.- Fianza prestada por el arrendatario.

5.- Lugar, fecha y efectos del contrato.

6.- Sumisión del arrendatario a la normativa de viviendas de Protección Oficial, y declaración expresa de que la vivienda habrá de dedicarse a domicilio habitual y permanente del arrendatario y de los familiares que con él conviven y que deben relacionarse en anexo al contrato.

Artículo 7º.- 1.- El perfeccionamiento del contrato de arrendamiento quedará expresamente sometido a la condición suspensiva de ocupar la vivienda adjudicada en el plazo de un mes a contar desde la entrega de llaves, en su caso, o desde la formalización del mismo, salvo en el caso de emigrantes donde el plazo será de seis meses.

2.- Durante dicho plazo y en cualquier caso, hasta que se produzca la efectiva ocupación de la vivienda, la Administración retendrá la posesión civil de la misma y podrá hacer uso además de las medidas que se prevén en la vigente legislación de viviendas de Protección Oficial y de la

prerrogativa del artículo 70 de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 8º.- 1.- Serán consideradas como condiciones resolutorias expresas del contrato de arrendamiento, con independencia de las responsabilidades a que hubiere lugar, la falta de pago de la renta, el subarriendo oculto o manifiesto de la totalidad o parte de la vivienda adjudicada, la no ocupación habitual de la vivienda, así como la cesión de la misma, incluso a título no oneroso.

2.- Cuando el adjudicatario fuese emigrante, podrá autorizarse la no ocupación permanente de la vivienda cuando la ausencia tenga carácter exclusivo de provisionalidad. En ningún caso el plazo de ausencia del emigrante será superior a un año y la vivienda obligatoriamente deberá estar ocupada de forma permanente por miembros de su familia más directa.

Artículo 9º.- 1.- El arrendatario estará obligado a mantener la vivienda y zonas comunes de la construcción y sus elementos funcionales y arquitectónicos en buen estado de conservación, policía e higiene, quedando obligado a reparar a su costa cuantas roturas, defectos y deméritos sufra la misma.

2.- No podrá realizarse ningún tipo de obra sin la expresa autorización escrita de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3.- Las obras autorizadas que supongan mejoras y las instalaciones fijas y permanentes incorporadas por el arrendatario quedarán en beneficio de la finca sin que aquél tenga, por tal concepto, derecho a indemnización alguna.

Artículo 10º.- En caso de fallecimiento del arrendatario, procederá la autorización para la subrogación, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, siempre que en el subrogatario concurren los requisitos establecidos para ser adjudicatario de viviendas de promoción pública.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- El presente Decreto será de aplicación a todas las viviendas de promoción pública, en régimen de arrendamiento, que se encuentren en curso de adjudicación a la entrada en vigor del mismo o se adjudiquen a partir de ésta.

SEGUNDA.- Los arrendatarios de viviendas adjudicadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, y en el plazo de seis meses a partir de dicha fecha, podrán acogerse al sistema de determinación de la renta previsto en el presente Decreto cuando la misma pueda resultarle más favorable.

A estos efectos, deberán solicitarlo por escrito con justificación documental de las circunstancias económicas y familiares ante las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que revisarán la renta, a fin de adecuarla a las disposiciones del presente Decreto.

La renta así revisada tendrá efectos desde la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.

TERCERA.- Para aquellos arrendatarios que, por sus circunstancias económicas, no estén al corriente en el pago de las rentas y se acojan a las disposiciones del presente Decreto, a la vista de dichas circunstancias, se podrá acordar la graduación de la deuda en la forma y condiciones que se

establezcan por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de manera que la cantidad mensual a pagar en concepto de deuda no supere el 2% de los ingresos familiares totales.

CUARTA.- A los titulares de las viviendas adjudicadas en precario, les serán de aplicación las disposiciones del presente Decreto, calculándoseles la renta correspondiente según sus circunstancias económicas y familiares, de acuerdo con el artículo 2 del presente Decreto.

QUINTA.- 1.- Los ocupantes de hecho de las viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, adjudicadas en régimen de arrendamiento, podrán regularizar su situación, previa la incoación del oportuno expediente.

2.- A tales efectos deberán solicitar, acompañando la documentación justificativa que proceda, la oportuna regularización en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de dos meses contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

3.- El arrendamiento de la vivienda a su ocupante de hecho será formalizado con las condiciones y requisitos que se fijen por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y previa la tramitación del oportuno expediente en el que se acreditará, en todo caso, la necesidad de la vivienda, de acuerdo con la normativa aplicable sobre adjudicación de viviendas, debiendo quedar resuelto cualquier otro arrendamiento anterior de la vivienda, si lo hubiera.

4.- En ningún caso podrán acogerse a los beneficios de la presente disposición los ocupantes de hecho de las viviendas que se encuentren en alguna de las circunstancias siguientes:

1º.- Que la ocupación se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

2º.- Que la vivienda ocupada esté incurso en expediente de expropiación forzosa.

3º.- Que el ocupante de hecho no acredite la necesidad de la vivienda.

5.- El ocupante de hecho con el que se formalice el arrendamiento deberá cumplir todas las obligaciones pendientes desde el momento de la ocupación de la vivienda, de acuerdo con el régimen legal de protección al que estuviese sometida la misma, según su respectiva calificación.

SEXTA.- Para aquellas unidades familiares a las que se aplique la medida establecida en el artículo 8º párrafo d) del Decreto 400/90 de 27 de noviembre, por el que se crea el Programa de Solidaridad de los Andaluces para la erradicación de la marginación y la desigualdad en Andalucía, conforme al procedimiento previsto en la Disposición Adicional 2ª del Decreto de Adjudicación de viviendas de Promoción Pública, el arrendamiento será gratuito durante los dos primeros años.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- 1.- Serán de aplicación al contrato de arrendamiento regulado en el presente Decreto las normas especiales de la legislación de viviendas de Protección Oficial y, en lo no previsto en las mismas, las generales del Derecho privado.

2.- En todo caso, los actos preparatorios de competencia o adjudicación, por su condición de separables, quedarán sometidos a las normas de Derecho público, siendo los mismos fiscalizables en vía contencioso-administrativa.

SEGUNDA.- Se autoriza al Consejero de Obras Públicas y Transportes para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución, desarrollo y cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 26 de diciembre de 1990

MANUEL CHAVES GONZALEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

JUAN JOSE LOPEZ MARTOS
Consejero de Obras Públicas y Transportes

CONSEJERIA DE AGRICULTURA Y PESCA

ORDEN de 16 de enero de 1991, por la que se establecen normas para el desarrollo de las Campañas de Saneamiento Ganadero en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las Campañas Oficiales de Saneamiento, tienen como objetivo la erradicación de la Tuberculosis, Brucelosis y Leucosis Bovina Enzootica.

A pesar del importante avance conseguido en los últimos años y de cara al Mercado Unico Europeo, se hace necesario intensificar las mismas, con objeto de acortar los plazos establecidas para su erradicación.

Con el fin de desarrollar la normativa básica estatal y suplementar la actualmente existente en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza.

ORDENO:

Artículo 1. Las Campañas de Saneamiento Ganadero tendrán carácter obligatorio en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, para las especies bovina, ovina y caprina, de cualquier raza o aptitud de acuerdo a los programas que se establezcan por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Montes.

En el ganado vacuno se investigarán los animales reproductores superiores a seis semanas para la Tuberculosis y doce meses para Brucelosis y Leucosis.

En el ganado ovino y caprino se investigarán los animales reproductores superiores a dieciocho meses para Brucelosis en caso de haber sido vacunadas, si no lo hubieran sido, lo serán a partir de 6 meses de edad.

Artículo 2. Serán objeto de vacunación obligatoria contra Brucelosis:

a) Hembras bovinas de edad comprendida entre los tres y seis meses, destinadas a la reproducción con la vacuna B-19.

b) Hembras bovinas y caprinas de edad comprendida entre tres y seis meses, destinadas a la reproducción con la vacuna Rev.-1.

c) Podrán ser excluidas de la obligatoriedad de vacunación de Brucelosis los animales existentes en explotaciones oficialmente indemnes o aquéllas que no teniendo Brucelosis tengan en tramitación el título de oficialmente indemnes y sean autorizados por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Montes.

d) Queda prohibida la vacunación en animales que no cumplan las condiciones establecidas en el presente artículo.

Queda prohibida la venta de vacunas contra la brucelosis, la distribución de las mismas se realizará con carácter exclusiva y de forma gratuita por los servicios de la Consejería de Agricultura y Pesca.

Artículo 3. Las Campañas se ejecutarán bajo la Dirección programación y coordinación de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Montes, quien de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, programará anualmente las actuaciones a realizar.

Artículo 4. Los análisis oficiales para el diagnóstico de la Tu-