

# I. Comunidad Autónoma

## 1. Disposiciones generales

### Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

**12048 DECRETO número 89/1990 de fecha 15-XI-90, de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas por el que se regulan las actuaciones de Promoción Pública de viviendas en régimen de autoconstrucción.**

La promoción de viviendas constituye uno de los cauces por los que las familias menos favorecidas, es decir, con un menor nivel de renta, puedan acceder a una vivienda digna y adecuada.

Dentro de la promoción pública de viviendas, parece conveniente la creación, en el ámbito de esta Comunidad Autónoma de un nuevo régimen denominado de autoconstrucción, por el que las viviendas se promuevan con cargo a los fondos de esta Comunidad Autónoma mediante convenios con los Ayuntamientos, y se construyan principalmente por sus futuros propietarios mediante la aportación de su trabajo personal.

Ello permitirá por un lado la reducción del coste de la promoción que supone la aportación del propio trabajo, por otro lado la adecuación de la vivienda a las necesidades reales de una familia concreta, y por último un mayor cuidado de los adjudicatarios en la conservación de aquello que han conseguido con su esfuerzo personal.

No obstante este tipo de promoción no puede llevarse a cabo con eficacia si no es mediante la colaboración de los Ayuntamientos donde se encuadren las viviendas, debido a su cercanía con los adjudicatarios, conociendo las condiciones sociológicas de los mismos y controlando y supervisando la construcción.

El artículo 10.b) del Estatuto de Autonomía, atribuye a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la competencia exclusiva en materia de vivienda, asignándosele la misma a la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas por Decreto Regional 98/1984, de 20 de septiembre.

En su virtud a propuesta de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 15 de noviembre de 1990.

#### DISPONGO :

##### Artículo 1.º

1.—Se entenderá por promoción pública de vivienda en régimen de autoconstrucción, la actividad de edificación de viviendas de nueva planta que promueva la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas con cargo a sus programas anuales, mediante convenios con los Ayuntamientos y que se construyan sustancialmente por sus futuros propietarios mediante aportación de su trabajo personal.

2.—Tendrán la consideración de autoconstructores, a los efectos del presente Decreto, las personas naturales que, de forma individual o asociada, construyan sus propias viviendas, en el marco de una actuación concreta.

3.—Las viviendas construidas mediante este régimen serán consideradas, a todos los efectos, viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

##### Artículo 2.º

1.—Los autoconstructores deberán reunir los requisitos y condiciones que se exigen para los adjudicatarios en el Decreto 38/1985, de 23 de mayo, sobre adjudicación de viviendas de Promoción Pública.

2.—Con carácter excepcional podrá aceptarse la no concurrencia de alguno de los requisitos contenidos en dicha norma, cuando esté motivada por alguna circunstancia propia del grupo de autoconstructores y permita un mejor cumplimiento del fin social de la promoción. La excepcionalidad deberá ser acordada, en cada caso, mediante resolución motivada de la Comisión Regional de Vivienda.

##### Artículo 3.º

1.—La selección y designación de los autoconstructores deberá efectuarse con carácter previo a la redacción del proyecto.

2.—El procedimiento de selección se efectuará por los Ayuntamientos, de forma que queden garantizadas la publicidad y concurrencia.

3.—La relación nominal de autoconstructores seleccionados habrá de someterse por los Ayuntamientos a la Comisión Regional de Vivienda, quién deberá de resolver con anterioridad al trámite previsto en el art. 14 sobre la designación definitiva de autoconstructores.

##### Artículo 4.º

1.—Las actuaciones deberán contar con un número no inferior a la diez viviendas agrupadas y no superior a 20.

2.—Con carácter excepcional, y cuando las peculiares características de la promoción así lo aconsejen, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá aceptar actuaciones de autoconstrucción que cuenten con un número de viviendas inferior o superior al expresado.

##### Artículo 5.º

Los terrenos sobre los que se desarrolle este tipo de promociones habrán de ser propiedad de la Comunidad Autónoma de Murcia; bien de su propio patrimonio, bien procedentes de la transmisión, onerosa o gratuita, efectuada por los Ayuntamientos, o bien por adquisición a terceros.

**Artículo 6.º**

Las viviendas construidas en régimen de autoconstrucción y los terrenos que les sirven de soporte físico deberán acomodarse básicamente a las determinaciones técnicas, funcionales, urbanísticas y económicas que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda tiene establecidas para la promoción pública directa.

**Artículo 7.º**

1.—Las viviendas ejecutadas por este sistema se adjudicarán en régimen de propiedad a los autoconstructores.

2.—El procedimiento de adjudicación definitiva, así como el régimen de uso y ocupación se ajustarán con carácter general a lo establecido en el Decreto 38/1985, sobre adjudicación de viviendas de Promoción Pública.

**Artículo 8.º**

1.—El precio de venta de las viviendas será, para cada área geográfica homogénea, como máximo el que resulte de aplicar a la superficie útil el 0,60 del módulo ponderado vigente en la fecha de celebración del contrato de compraventa.

2.—Si los terrenos hubieran sido transmitidos con carácter gratuito a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por los ayuntamientos o por los propios autoconstructores, el porcentaje a aplicar será de hasta 0,46 del módulo citado.

**Artículo 9.º**

1.—El precio de la vivienda tendrá la consideración de préstamo con interés, con un plazo máximo de amortización de 25 años, quedando excluida la entrega de cantidad inicial alguna.

2.—El préstamo devengará el 5 por ciento de interés anual y la amortización se efectuará mediante el pago de cuotas crecientes en un 4 por ciento, cada doce mensualidades consecutivas, de acuerdo con la tabla anexa al presente Decreto.

3.—El pago de las cuotas comenzará a realizarse a partir de la fecha de adjudicación definitiva de la vivienda, sin que exista período de carencia.

**Artículo 10.**

En garantía de la obligación de pago del precio aplazado, se constituirá hipoteca sobre la finca vendida y se establecerá como condición resolutoria del contrato la falta de pago de alguna de las cantidades en el vencimiento convenido.

**Artículo 11.**

La segunda o sucesivas transmisiones de las viviendas estarán sometidas a las limitaciones y requisitos previstos en el art. 54 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre.

**Artículo 12.**

Los autoconstructores podrán acogerse al sistema de subvenciones personales establecidos para adquirentes de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

**Artículo 13.**

1.—La Consejería de Política Territorial y Obras Públicas teniendo en cuenta las iniciativas municipales al respecto, y en base a la información y estudios de que disponga la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, incluirá en sus programas anuales de Promoción Pública de Vivienda aquellas promociones que hayan de ser ejecutadas en régimen de autoconstrucción. De ello se dará cuenta a los Ayuntamientos correspondientes, adjuntándoles modelo de Convenio de cooperación y gestión, para el desarrollo de las actuaciones.

2.—Las Corporaciones Municipales habrán de prestar su conformidad al desarrollo de las mismas, proponiendo la actuación o actuaciones a ejecutar en los respectivos municipios y aportando Acuerdo Plenario en tal sentido, acompañado de la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva de la actuación, con acreditación de la aptitud física y urbanística de los terrenos y cuantos datos que contribuyan a valorar la viabilidad de la actuación.

b) Compromiso municipal, en su caso, de transmisión de los terrenos, aportando certificación del Registro de la Propiedad sobre la titularidad municipal de los mismos y de la inexistencia de cargas o gravámenes.

c) Compromiso municipal de coordinar las actuaciones y organizar técnica y funcionalmente los trabajos de edificación, de acuerdo con el convenio propuesto.

**Artículo 14.**

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda, a la vista de las características de las actuaciones y de la documentación presentada por los Ayuntamientos, junto con la resolución de la Comisión Regional de Vivienda de los Autoconstructores seleccionados, elevará al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas propuesta de resolución por la que se acuerden las actuaciones que se realizarán en régimen de autoconstrucción.

**Artículo 15.**

1.—Las actuaciones de promoción pública de vivienda en régimen de autoconstrucción se desarrollarán necesariamente mediante Convenios de cooperación y gestión con los respectivos Ayuntamientos.

2.—Los Convenios regularán las condiciones relativas a los compromisos de ambas partes, el presupuesto de la actuación, el plazo de ejecución de las obras, los hitos para el pago de certificaciones y cuantos extremos sean necesarios para su ejecución y gestión posterior.

3.—Los Convenios contendrán, asimismo, las condiciones relativas a la administración por parte de los Ayuntamientos del patrimonio edificado resultante.

**DISPOSICIÓN FINAL**

Se autoriza al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución, desarrollo y cumplimiento del presente Decreto, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

En Murcia, a 15 de noviembre de 1990.—El Presidente, **Carlos Collado Mena**.—El Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, **Francisco Calvo García Tornel**.

## ANEXO

## CUADRO DE AMORTIZACIÓN

ANUALIDAD	INTERESES	AMORT.ANUAL	TOTAL AMORT.	CAP.PENDTE.
0.04699913	0.05000000	-0.00300088	-0.00300574	1.00300600
0.04887909	0.05015029	-0.00127120	-0.00427711	1.00427700
0.05083425	0.50221386	0.00062039	-0.00365663	1.00365700
0.05286762	0.05018283	0.00268478	-0.00097191	1.00097200
0.05498232	0.05004860	0.00493372	0.00396192	0.99603810
0.05718161	0.04980191	0.00737971	0.01134145	0.98865860
0.05946888	0.04943293	0.01003595	0.02137739	0.97862260
0.06184763	0.04893113	0.01291650	0.03429401	0.96570600
0.06432153	0.04828530	0.01603624	0.05033016	0.94966980
0.06689439	0.04748350	0.01941090	0.06974078	0.93025920
0.06957017	0.04651296	0.02305721	0.09279788	0.90720210
0.07235296	0.04536011	0.02699285	0.11979060	0.88020940
0.07524709	0.04401047	0.03123662	0.15102730	0.84897280
0.07825696	0.04244864	0.03580833	0.18683580	0.81316430
0.08138725	0.04065821	0.04072903	0.22756450	0.77243550
0.08464274	0.03862178	0.04602096	0.27358570	0.72641430
0.08802844	0.03632072	0.05170772	0.32529330	0.67470670
0.09154958	0.03373534	0.05781424	0.38310740	0.61689260
0.09521155	0.03084463	0.06436692	0.44747420	0.55252580
0.09902001	0.02762629	0.07139371	0.51886730	0.48113270
0.10298080	0.02405664	0.07892418	0.59779180	0.40220820
0.10710000	0.02011041	0.08698962	0.68478130	0.31521870
0.11138400	0.01576093	0.09562311	0.78040450	0.21959560
0.11583940	0.01097978	0.10485960	0.88526390	0.11473610
0.12047300	0.00573681	0.11473620	1.00000000	0.00000000

INTERES = 5%

PERÍODO AMORTIZACIÓN =

25 AÑOS

CRECIMIENTO = 4%

CAPITAL =

1 PTA.