

INFORME SOBRE EL TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

El Consejo de Gobierno, en la sesión del 23 de julio de 2024, tomó conocimiento del Borrador 1 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía [Versión_V-0.2 (19 07 204)], impulsado por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y acordó los trámites a seguir durante su elaboración conforme a los artículos 43 y 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el presente Informe se da cuenta de la tramitación seguida desde el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 23 de julio de 2024, se señalan las aportaciones recibidas y se resumen los principales cambios que estas han producido sobre el Borrador 1 [“Versión_V-0.2 (19/07/2024)”], y que han dado lugar al Borrador 2. Acompaña al Informe un Anexo en el que se analizan cada uno de los escritos de alegaciones y los Informes emitidos sobre el Borrador 1 del anteproyecto. Indicando las propuestas que son aceptadas y motivando aquellas otras que han sido desestimadas.

1. TRÁMITE DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA

Acordado el inicio de la tramitación del anteproyecto, por Resolución de la Secretaria General de Vivienda de 24 de julio se sometió el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía al trámite de audiencia e información pública, en virtud de lo establecido en los artículos 43 y artículo 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por un plazo de dos meses.

Se publicó el anuncio del inicio del trámite de audiencia e información pública en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº147 de 30 de julio de 2024 y en el Portal de la transparencia de la Junta de Andalucía, finalizando el plazo de exposición pública el día 1 de octubre de 2024.

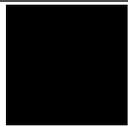
El texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía (V-0.2_19 07 2024 - BORRADOR 1), así como las memorias e informes preceptivos que conformaban el expediente tras su elevación al Consejo de Gobierno, se expusieron en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, a través del siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/servicios/normativa/normas-elaboracion/detalle/522988.html>

1.1. TRÁMITE DE AUDIENCIA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 43.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el artículo 45.1.d) de la misma Ley 6/2006, de 24 de octubre, se ha concedido trámite de audiencia mediante la publicación del texto en el Portal de la transparencia, solicitándose informe, con fecha 29 de julio de 2024, a las siguientes entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales:



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/27	

1. Consejerías de la Junta de Andalucía.

Se ha recibido la conformidad y acuerdo con el texto analizado de las siguientes Consejerías:

- Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, con fecha 16/09/2024.
- Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, con fecha 25/09/2024.

Las siguientes Consejerías han realizado consideraciones y alegaciones al texto.

- Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa, con fecha 17/09/2024.
- Consejería de Salud y Consumo, con fecha 18/09/2024.
- Consejería de Industria, Energía y Minas, con fecha 23/09/2024.
- Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, con fecha 25/09/2024.
- Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, con fecha 26/09/2024.
- Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, con fecha 01/10/2024.
- Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, con fecha 02/10/2024.

No se ha recibido pronunciamiento alguno de las siguientes Consejerías:

- Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Consejería de Universidad, Investigación e Innovación, si bien si se ha recibido pronunciamiento del Consejo Andaluz de Universidades.

Se adjunta Anexo con la valoración de las consideraciones realizadas por las distintas Consejerías en el trámite de audiencia al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

2. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

No se ha recibido pronunciamiento alguno.

3. Consejos y colegios profesionales andaluces relacionados con la materia.

- Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, informe de fecha 02/09/2024.
- Consejo Andaluz de Colegios de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales, informe de fecha 30/09/2024.
- Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, informe de fecha 01/10/2024.
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, informe de fecha 01/10/2024.
- Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, informe de fecha 01/10/2024.
- Consejo Andaluz de Universidades, informe de fecha 07/10/2024.

No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones:

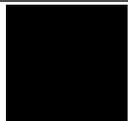
- Colegio Notarial de Andalucía.
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

4. Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP).

Remiten sus alegaciones integradas en el informe preceptivo emitido por el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.

5. Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/27	

Realizan sus aportaciones en el seno de la Mesa de Diálogo Social y remiten informe con fecha 01/10/2024.

6. Asociaciones y confederaciones de promotores y constructores

- Federación Andaluza de promotores Inmobiliarios (FADECO Promotores), informe de fecha 01/10/2024.
- Federación Andaluza de Empresarios de la Construcción (FADECO Contratistas), no se ha recibido pronunciamiento.

7. Asociaciones y confederaciones de banca y cajas de ahorro

- Asociación Española de Banca, informe de fecha 01/10/2024.
- Confederación Española de Cajas de Ahorros, no se ha recibido pronunciamiento.

8. Confederaciones de consumidores con mayor implantación en Andalucía.

- Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción (FACUA Andalucía) , informe de fecha 01/10/2024.
- Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), informe de fecha 19/09/2024.
- Unión de Consumidores y Usuarios de Andalucía (UCA-UCE), no se recibe pronunciamiento.
- Federación de Asociaciones de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE Andalucía), no se recibe pronunciamiento.

9. Promotores públicos

- Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Se han expuesto sus consideraciones tanto en el seno de la Mesa de Diálogo Social.
- Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía (AVS), informe de fecha 01/10/2024.

10. Organizaciones sindicales más representativas en la Comunidad Autónoma.

Se han mantenido varias reuniones en el seno de la Mesa de Diálogo Social, donde se han expuesto y consensado sus alegaciones.

- Unión General de Trabajadores Andalucía (UGT)
- Comisiones Obreras Andalucía (CC.OO.)

11. Federación Andaluza de Empresas Cooperativas de Trabajo (FAECTA)

No se ha recibido pronunciamiento.

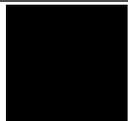
12. Asociaciones representativas de intereses en la materia

- Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas, informe de fecha 18/09/2024.
- Provivienda Hogar Si, informe de fecha 30/09/2024.
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca, informe de fecha 01/10/2024.
- Asociación Mesa del Tercer Sector de Andalucía, informe de fecha 09/10/2024.

No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones:

- Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social
- ONCE
- CERMI Andalucía

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/27	

- Techó
- ANSEMAC
- Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible
- CLUSTER de la Construcción.
- CONAVE (vecinos)
- Ikea
- Movimiento Nadie Sin Hogar
- Plataforma de Edificación Passivhaus
- Asociación de Laboratorios de Construcción de Andalucía

Se ha realizado la valoración de las consideraciones remitidas durante el trámite de audiencia al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía por las entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales, elaborándose informe sobre cada una de ellas.

1.2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

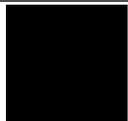
Se publicó el anuncio del trámite de información pública mediante en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº147 de 30 de julio de 2024 y en el Portal de la transparencia de la Junta de Andalucía, por lo que el plazo de exposición pública finalizó el día 1 de octubre de 2024.

Se han presentado las siguientes alegaciones:

- Nº 1 - 02/08/24 – Jose Antonio Sánchez Macho – Mail
- Nº 2 - 11/09/24 – Federación Andaluza de Familias de Personas Sordas – MAIL
- Nº 3 - 12/09/24 – COAPI Jaén. Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
- Nº 4 - 23/09/24 – GAESCO
- Nº 5 - 24/09/24 – Life Wood For Future (ETS Ing. Edificación UGR) – Mail
- Nº 6 - 25/09/24 – Asociación Profesional Expertos Inmobiliarios – P.E.G.
- Nº 7 - 30/09/24 – Carmelo Francisco San Martín (Puerto Málaga) – P.E.G.
- Nº 8 - 30/09/24 – COPITI Málaga. José Zayas López – P.E.G.
- Nº 9 - 30/09/24 – COA Granada. Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos
- Nº 10 - 01/10/24 – José Martos Espejo y Francisco Candil Bergillos – P.E.G.
- Nº 11 - 01/10/24 – Fundación Secretariado Gitano – mail
- Nº 12 - 01/10/24 – COWORD Asociación de Espacios Inmobiliarios Compartidos – mail
- Nº 13 - 01/10/24 – EMVISESA – mail
- Nº 14 - 01/10/24 – Asociación de Fabricantes Españoles de Lanasy Minerales Aislantes – mail
- Nº 15 - 01/10/24 – ERM Arquitectos – P.E.G.

Se han valorado las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, elaborándose informe sobre cada una de ellas.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/27	

2. **INFORMES PRECEPTIVOS**

Simultáneamente al trámite de audiencia e información pública, la Secretaría General de Vivienda ha solicitado informe, dictamen o consulta a todos los organismos y entidades que así establecen las disposiciones vigentes y a los que así haya determinado el Consejo de Gobierno, acompañando el anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

Con fecha 26 de julio de 2024, se solicitó informe a los siguientes organismos y entidades.

1. Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda - Instituto Andaluz de la Mujer
2. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía
3. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
4. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales
5. Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo
6. Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía
7. Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud (Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad)
8. Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos)
9. Secretaría General para la Administración Pública (Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública)

Posteriormente se ha solicitado informe a los siguientes organismos y entidades:

10. Agencia Digital de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2024.
11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con fecha 29 de noviembre de 2024.

Finalmente, con motivo de las consideraciones expuestas por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, se ha solicitado informe al:

12. Consejo General del Poder Judicial, con fecha 27 de febrero de 2025.

Los informes tienen el carácter de no vinculantes y contienen observaciones y sugerencias en materia de su competencia que son tenidas en cuenta en la elaboración del Borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

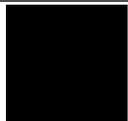
Se ha realizado la valoración de todas las consideraciones expuestas en los informes preceptivos elaborándose informe relativo a las mismas.

1. **Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía y en el artículo 4 del Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del informe de evaluación del impacto de género, con fecha 26/07/2024 se solicitó a la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda la formulación de observaciones sobre el impacto de género del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y la Memoria de Análisis de Impacto Normativo emitida por la Secretaría General de Vivienda.

Se recibe en esta Secretaría General de Vivienda informe de la Unidad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 13/09/2024 y referencia Exp. 83983, de

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/27	

Observaciones y recomendaciones al Informe sobre el impacto de género en el Anteproyecto de "Ley de Vivienda de Andalucía", que forma parte de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo de fecha 19 de julio de 2024, con la finalidad de que incorpore las recomendaciones realizadas y modifique el texto normativo, si fuera el caso, antes de su aprobación, garantizando así un impacto positivo de la norma en la igualdad de género.

Las observaciones de la Unidad de Igualdad de Género de la Secretaría General Técnica de la CFATV se tienen en consideración en la elaboración de la MAIN y del Borrador 2 y se remiten al Instituto Andaluz de la Mujer, conforme a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 17/2012, de 7 de febrero.

2. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

Conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía y en el artículo 10 del Decreto 58/2006, de 14 de marzo, por el que se regula el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, con fecha 26/07/2024 se solicitó la emisión del informe preceptivo sobre el asunto de referencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía.

Se han recibido dos informes:

- Informe CPCUA nº 74/2024, de fecha 30/07/2024.
- Informe CPCUA nº 74 bis/2024, de fecha 30/09/2024.

3. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Conforme a lo establecido en el artículo 30 de Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con fecha 26/07/2024 se solicitó la emisión del informe preceptivo sobre el asunto de referencia, sin que se haya recibido hasta la fecha pronunciamiento alguno.

4. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales

Con fecha 26/07/2024 se solicitó informe al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales de conformidad con lo establecido en el artículo 57.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y los artículos 2.1 y 3.1 del Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, aprobado por Decreto 263/2011, de 2 de agosto.

Se recibe informe de fecha 30/09/2024 en el que se realizan una serie de observaciones generales, observaciones particulares al articulado, y se adjuntan las observaciones particulares de D. Francisco Rodríguez García, Alcalde de Dos Hermanas y miembro del Consejo y las observaciones particulares de D. Luis Enrique Flores Domínguez, Secretario General del Ayuntamiento de Sevilla y miembro del grupo de trabajo de Consumo y Comercio de la FAMP, que se han reflejado en el informe del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.

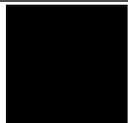
Se elabora informe sobre aquellas cuestiones que no se han podido atender, justificadamente, del que se da traslado al Consejo Andaluz de Gobiernos Locales atendiendo a lo dispuesto en el artículo 57.5 de la LAULA y en artículo 5 del Reglamento de Funcionamiento del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.0

5. Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/27



Territorio y Urbanismo, y en el artículo 5 de la Orden de 29 de noviembre de 2017, por la que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha 26/07/2024 se solicitó al Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión del informe preceptivo en relación al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Con fecha 05/12/2024 se recibió esta Secretaría General de Vivienda, informe del Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo sobre el asunto de referencia acompañado de Certificado del Secretario del CAOTU en relación con el punto 1 del orden del día de la sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2024, "Informe del CAOTU al anteproyecto de Ley de la Vivienda en Andalucía, en lo que afecta a la materia de ordenación del territorio y urbanismo", acreditando que se acordó lo siguiente:

"Recibido el borrador del anteproyecto de LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCIA y conocida la documentación referida a su tramitación hasta la fecha, y de conformidad con lo establecido en el artículo 18.2.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se INFORMA FAVORABLEMENTE el citado proyecto normativo. No obstante, se proponen mejoras puntuales en la redacción, de acuerdo con el informe del Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo."

6. Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía

Conforme a lo establecido en el artículo 3.i) de la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía, con fecha 26/07/2024 se solicitó la emisión del informe preceptivo sobre el asunto de referencia a la Agencia de la Competencia y de Regulación Económica de Andalucía.

Con fecha 07/08/2024 se recibe en la Secretaría General de Vivienda solicitud requiriendo que se aporte documentación complementaria, de cara a lograr una fundamentación lo más completa posible de la iniciativa que el anteproyecto de Ley incorpora en relación a la creación de un Registro obligatorio de Agentes Inmobiliarios especializados en el sector residencial, exigencia de capacitación profesional, seguros o garantías, y demás requisitos previstos en el anteproyecto.

Para ello, en octubre de 2024, se contacta con la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios y con Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria requiriéndoles información, al objeto de valorar sus observaciones y completar el informe que se remita por esta Secretaría General de Vivienda a la Agencia. Una vez elaborada la documentación complementaria, el 14 de enero de 2025 se envía la documentación complementaria requerida.

Con fecha 14/02/2025 se recibe informe aprobado por el Consejo de la Competencia de Andalucía, en su sesión de fecha de catorce de febrero de 2025, en el que tras la descripción de los antecedentes y fundamentos normativos, se realizan una serie de consideraciones en relación a la promoción de la competencia y mejora de la regulación económica.

7. Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud (Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad)

Con fecha 26/07/2024 se solicita informe a la Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud (Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Se recibe informe de fecha 12/08/2024 en el que se concluye que: *<<Tras el estudio del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, este centro directivo valora que la citada norma tendrá un impacto neutro sobre los*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/27

derechos de las niñas, los niños y adolescentes de Andalucía, pues sus medidas no generarán un impacto positivo directo, sino que vendrá condicionado por los requisitos que se establezcan en los programas del correspondiente plan de vivienda...>>.

8. Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos)

Con fecha 26/07/2024 se solicita informe a la Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos) de conformidad con lo establecido en el Decreto 162/2006, del 12 de septiembre, por el que se regulan la memoria económica y el informe en las actuaciones con incidencia económica-financiera y en el artículo 35.2.a) de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras.

Con fecha 26/09/2024 se reciben una serie de consideraciones, que se tienen en cuenta, a la espera del preceptivo informe económico-financiero.

Posteriormente, con fecha 5/11/2024 se recibe un requerimiento de la Dirección General de Presupuesto que considera que la tramitación del anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía debe incorporar el impacto económico-presupuestario y financiero, al que se da contestación desde la Secretaría General de Vivienda con fecha 21/01/2025. Posteriormente, con fecha 17/02/2025, se remite una Memoria Complementaria al Informe, de fecha 10/02/2025, donde se desarrollan en epígrafes diferenciando las distintas cuestiones que se ha considerado necesario aclarar, proponiendo, en su caso, la corrección de algunos de los datos consignados en la documentación anexa al mencionado informe.

Con fecha 20 de febrero de 2025 se recibe un nuevo requerimiento, al que se da contestación con una Segunda Memoria Complementaria de fecha 24 de febrero de 2025.

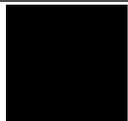
Con fecha 03/03/2025, se remite a la DGP una Memoria Complementaria 3, con la finalidad de regular la eliminación de la obligatoriedad de la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento, recibándose requerimiento de la DGP con fecha 05/03/2025, solicitando la aclaración de determinados aspectos. Para su contestación se solicita información a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como órgano gestor de las mencionadas fianzas, con fecha 06/03/2025, que se recibe con fecha 12/03/2025 y se remite el día 13 de febrero a la DGP.

Con fecha 03/03/2025, en respuesta a un nuevo requerimiento, se remite a la DGP una Memoria Complementaria Tercera, con la finalidad de regular la eliminación de la obligatoriedad de la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento, recibándose requerimiento de la DGP con fecha 05/03/2025, solicitando la aclaración de determinados aspectos. Para su contestación se solicita información a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como órgano gestor de las mencionadas fianzas, con fecha 06/03/2025, que se recibe con fecha 12/03/2025 y se remite el día 13 de febrero a la DGP.

Con fecha 24/03/2025, se remite a la DGP una Memoria Complementaria Cuarta que aglutina toda la información recabada en relación a la eliminación de la obligación del depósito de las fianzas de arrendamientos urbanos en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación Urbana.

Con fecha 27/03/2025 se ha recibido nuevo requerimiento de DGP donde se solicita, dado que tanto el texto de la norma como el impacto económico-financiero y presupuestario recogido en la MAIN han sufrido

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/27	

cambios significativos desde el inicio de la tramitación, la remisión actualizada de ambos documentos para una mejor comprensión y análisis.

Por todo ello, y para una mejor comprensión de las cuestiones relativas al impacto económico-financiero y presupuestario del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía tras el análisis y valoración de las alegaciones y consideraciones recibidas durante el trámite de audiencia e información y la solicitud de informes preceptivos, con fecha 28/03/2025 se envía un informe a DGP con el objeto de unificar toda la información relativa al impacto económico-financiero y presupuestario derivado del Borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, y poder recabar el informe preceptivo solicitado. Finalmente, con fecha 04/04/2025 se recibe informe de la DGP cuyas consideraciones no suponen alteración del texto legal y no afectan ni a su fundamentación ni a su estructura normativa.

9. Secretaría General para la Administración Pública (Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública)

Con fecha 26/07/2024 se solicita la emisión de informe preceptivo a la Secretaría General para la Administración Pública conforme a lo establecido en el artículo 8.2. del Decreto 164/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública.

Con fecha 16/08/2024 se recibe informe en el que se realizan una serie de consideraciones generales al texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y una serie de consideraciones particulares al articulado.

10. Agencia Digital de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2024.

Con fecha 31/10/2024 se solicita informe a la Agencia Digital de Andalucía conforme a lo establecido en la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN), con la finalidad de que proceda a la cumplimentación del apartado 7. Medios electrónicos, de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, según dispone el artículo 7 bis del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Con fecha 02/12/2024, se recibe Anexo para la cumplimentación del apartado mencionado de la MAIN.

11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía

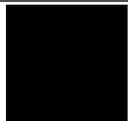
Con fecha 29/11/2024 se solicita informe al Consejo de transparencia y Protección de Datos de Andalucía conforme a lo establecido en el artículo 15.1.d) del Decreto 434/2015, de 29 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos del Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía.

Con fecha 18/02/2025 se recibe informe en el que se realizan una serie de consideraciones en relación a aquellas cuestiones que a juicio de la Comisión afectan a materias relacionadas directamente, o por conexión, con la transparencia pública y la protección de datos personales.

12. Consejo General del Poder Judicial

Con fecha 27/02/2025 se solicita informe con carácter de urgencia al Consejo General del Poder Judicial conforme a lo establecido en el artículo 561.1.6ª) de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. Consta acuse de recibo de fecha 07/03/25. No se ha recibido informe.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/27	

3. MODIFICACIONES ENTRE EL BORRADOR 1 Y EL BORRADOR 2

Una vez recibidas analizadas las consideraciones, aportaciones, alegaciones, etc., se ha emitido un informe de valoración de todas las alegaciones realizadas en el trámite de audiencia e información pública y así como un informe de valoración de las observaciones realizadas en cada informe preceptivos, indicando las que han sido atendidas, y que por lo tanto, se incorporan al texto del anteproyecto, así como las que no, y los argumentos a oponer para no modificar el texto, generando el Borrador 2.

El borrador 2 del Anteproyecto de ley, además de las novedades y otras cuestiones de fondo que se resumen a continuación, ha mejorado su redacción recogiendo las alegaciones recibidas en relación a las referencias a la normativa vigente, al lenguaje inclusivo, a las referencias en materia de igualdad, así como algunas propuestas de mejora recibidas de detalles en la redacción, etc.

A continuación, se expone un resumen de las novedades introducidas respecto de la versión que se elevó a valoración del Consejo de Gobierno, esto es, el Borrador 1 - Versión_V-0.2_19 07 2024, que han dado lugar a la versión V 2.8.3_21/03/2025 (BORRADOR 2):

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Se completa la exposición de motivos incluyendo y ampliando las referencias al derecho internacional, y a las normativas e iniciativas europeas, y a la normativa estatal y la autonómica.

Se añaden referencias a la planificación en materia de vivienda tanto a nivel autonómico como estatal como europeo, y su relación con la financiación de las políticas autonómicas en coordinación con las demás estrategias europeas, estatales y autonómicas.

Se completa la exposición con referencia a los principios de buena regulación, en concreto a los de necesidad y eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, y de transversalidad de género.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto y fines de la Ley.

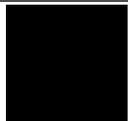
Se mejora la redacción al apartado 2, que recoge los fines de la ley, incluyendo como uno de los fines, el fomento del desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.

Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.

Se modifica la redacción de algunos apartados para mejorar o completar las referencias a la corrección de los desequilibrios territoriales, la accesibilidad, la descarbonización, las garantías de control e inspección, la erradicación de los asentamientos chabolistas, el respeto al principio de igualdad de género y la construcción sostenible.

Se introduce un nuevo **Artículo 4. Definiciones y Conceptos**, que en el borrador 1 se encontraba incluido como Anexo.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/27	



- a) Se introducen dos nuevos colectivos en el apartado “n) Colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda”:
- Las Personas que tienen suspendida la tutela de sus hijos o hijas pero con los que la entidad pública está trabajando en aras de una posible reintegración familiar.
 - Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar o de convivencia.
- b) Se introduce un nuevo apartado “r) Chabolismo”.
- c) Se elimina el apartado “o) Inquiuocupación”.

Artículo 5. Derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. (antes art. 4 Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda)
Se redefine el titular del derecho a la vivienda y se completa la redacción del conjunto de políticas públicas que comprende.

TÍTULO I
COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN

CAPÍTULO I
Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda

Artículo 8. Competencias de los Ayuntamientos. (antes artículo 7)
Se hace especial referencia a que las competencias municipales en materia de vivienda podrán ser ejercidas directamente o a través de sus entes instrumentales y se pone especial énfasis en la colaboración de las Diputaciones Provinciales en la elaboración de sus Planes Municipales de Vivienda.

Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda. (antes artículo 8)
Se redefine como un órgano de participación social y de coordinación en las materias de vivienda, y se aclara que en su composición estarán representados los Gobiernos Locales y los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía.

CAPÍTULO II
Colaboración público-privada

Artículo 11. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible (antes artículo 10)
Se añade que los ayuntamientos deberán emitir la cédula urbanística de los suelos o inmuebles, que la Consejería competente en materia de vivienda impulsará convenios de colaboración con los ayuntamientos, para la mejor gestión de las políticas de vivienda, en virtud de su adhesión a la Bolsa de Suelo de Vivienda Asequible y que facilitará el desarrollo de la herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y su materialización para la consulta electrónica.

Artículo 12. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda protegida o asequible (antes art. 11. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda asequible).
Se hace referencia a los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y de salvaguarda de la competencia efectiva como principios rectores de las fórmulas de colaboración público-privada.

Artículo 13. Otras fórmulas de colaboración público-privada (antes artículo 12)

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/27	

Se redefine el apartado primero especificando que las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad de fomento de la vivienda protegida o viviendas para colectivos con necesidades específicas. Se hace alusión expresa las entidades sociales social colaboradora que proporcione un acompañamiento especializado en el acceso a la vivienda. Por último, se aclara que los informes, certificados o actas que emitan los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución de los procedimientos, sin perjuicio de la verificación y control que en el ejercicio de sus potestades corresponde a la Administración.

CAPÍTULO III

La planificación en materia de vivienda

Artículo 15. Instrumentos de Planificación (antes artículo 14).

Se aclara que la información que ha de solicitarse en el diagnóstico y se incluye a los agentes sociales durante el proceso de elaboración de los planes.

Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (antes artículo 15).

Se incluye en el trámite consulta pública a las organizaciones de consumidores y usuarios, y que excepcionalmente se podrán elaborar y aprobar por Acuerdo del Consejo de Gobierno, otros programas de fomento para la vivienda en Andalucía, no previstos en el Plan, debiendo justificar adecuadamente que tales programas no resultan contradictorios con los objetivos de dicho instrumento.

Artículo 18. Planes Municipales de Vivienda y Suelo (antes artículo 17).

Se especifica que aunque este Plan solo es exigible a los Ayuntamientos con población igual o superior a 10.000 habitantes, así como los municipios costeros del litoral andaluz o que formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, aquellos municipios con población inferior a 10.000 habitantes podrán elaborar el referido plan si su problemática residencial así lo requiere. Así mismo, se hace hincapié en que se elaboraran atendiendo al cumplimiento de los principios rectores de la política de vivienda, de la calidad de las viviendas y de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana, que se establecen en la presente ley.

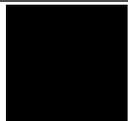
Se añade que los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya tramitación se inicie tras la aprobación del plan municipal de vivienda y suelo, deberán justificar su coherencia con los objetivos y determinaciones de este.

Para determinar las necesidades municipales de vivienda se tendrán en cuenta, entre otros datos, informes técnicos de organismos como Universidades, Colegios Profesionales, mediante procesos de normalización y sistemática de tratamiento de los datos a utilizar.

Así mismo, se aclara que el contenido de la ficha resumen que cada Ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo se establecerá reglamentariamente.

Artículo 19. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo (antes artículo 18).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/27	

Se aclara que estos planes pueden tramitarse bien de oficio o a iniciativa de las entidades locales que lo estimen necesario y oportuno y que justifiquen la existencia de necesidades comunes.

CAPÍTULO IV
Áreas Prioritarias de Vivienda

Artículo 20. Áreas Prioritarias de Vivienda (antes artículo 19).

Se indica que el inicio de la delimitación de áreas concretas podrá efectuarse de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda, sin perjuicio de que los Ayuntamientos puedan presentar propuestas debidamente justificadas acompañadas de un diagnóstico y los análisis previos necesarios comportará la necesidad de delimitar una actuación de transformación urbanística ni de modificar el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

Se incluye que en los ámbitos declarados como Áreas Prioritarias de Vivienda podrán tramitarse a través de la Unidad Aceleradora de Proyectos aquellas actuaciones de transformación urbanística de uso residencial, de iniciativa municipal, que reúnan los requisitos exigidos en el Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO V
Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico

Artículo 23. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público. (antes art. 22. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario. Equipamiento comunitario residencial).

Se especifica más pormenorizadamente, señalando que los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinado las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante fórmulas de colaboración público-privada.

Se da nueva redacción, señalando que en las parcelas existentes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de la ley como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá considerar como uso compatible el de vivienda o alojamiento dotacional sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento. La asignación del uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre pudiendo ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística. Así mismo, se aclara que las viviendas resultantes, en tanto que forman parte

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 13/27

de la red de equipamientos comunitarios básicos, no serán tenidas en cuenta a los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística ni en el número máximo de viviendas que se hubieran asignado por el planeamiento urbanístico al área o sector en el que se incluya la parcela.

En cuanto a la ejecución de los suelos dotacionales públicos, se añade que podrán utilizarse los entes instrumentales pertenecientes al sector público local en la forma prevista en la legislación de régimen local. Y que las viviendas o alojamientos protegidos que se ubiquen sobre suelos dotacionales públicos no podrán ser objeto de descalificación.

TÍTULO II CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

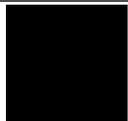
Artículo 24. Calidad de la vivienda (antes artículo 23).
Se introduce la descarbonización.

Artículo 26. Principios rectores de la calidad de las viviendas (antes artículo 25).
Se aclara que los principios rectores que han de regir la calidad de las viviendas, ya sean de nueva construcción o rehabilitación, y que la sostenibilidad ambiental incluye el desarrollo sostenible y los principios de la economía circular, la minimización y la prevención de la contaminación atmosférica, el análisis del ciclo de vida y otros indicadores de sostenibilidad en la construcción y rehabilitación de vivienda, así como el uso de materiales naturales y de proximidad.

Artículo 29. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda (antes artículo 28).
Se aclara que el libro del Edificio es un documento que recopila la documentación gráfica y escrita de la obra ejecutada, y que incluirá referencia expresa al nivel de eficiencia energética del edificio, acreditado mediante certificado debidamente inscrito, que se incorporará para su constancia en el Registro de la Propiedad por nota marginal con expresión del nivel de calificación, la fecha del certificado y su número de registro. Se indica que el Libro del Edificio es exigible tanto a nuevas construcciones como a rehabilitaciones integrales y se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad al tiempo de la inscripción de la declaración de la terminación de la construcción o rehabilitación, lo que se reflejará a través de la práctica de una nota marginal.

En cuanto al Manual del Usuario de la Vivienda, formado por la documentación de la vivienda terminada se aclara que además de en papel se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación procurando un lenguaje sencillo y lectura fácil. Se especifica que, al tiempo de la inscripción de la primera transmisión de las viviendas en el Registro de la Propiedad, se depositará en formato electrónico una copia autenticada del Manual del Usuario de la Vivienda en el Registro de la Propiedad, lo que se reflejará por nota marginal y que en el caso de sucesivas transmisiones, dicho documento deberá ser entregado por el vendedor a las sucesivas personas propietarias.

Por otra parte, se añade que en el caso de la realización de actuaciones de rehabilitación integral de edificios de uso vivienda, se deberá redactar un Libro del Edificio existente, en el que se recogerán básicamente los contenidos establecidos en la presente ley y a los efectos de lo establecido en el Anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, estableciendo como objetivo la mejora de la eficiencia energética y proponiendo las alternativas de proyecto y obras para lograr las mejoras propuestas, así como las condiciones de seguridad, salubridad, conservación, habitabilidad, segu-

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 14/27	



ridad, contraincendios, etc. El libro del edificio existente se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el apartado 1 del presente artículo y lo previsto en la Ley Hipotecaria.

Artículo 30. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad (antes artículo 30). Se especifican las referencias al consumo energético eficiente, materiales sostenibles, confort y salud, adaptación al entorno, y conectividad.

Artículo 31. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial (antes artículo 30). Se incluye específicamente la discapacidad mental.

TÍTULO III REHABILITACIÓN

Artículo 32. Rehabilitación de viviendas y edificios (antes artículo 31).

Se incluyen el cumplimiento de medidas de descarbonización así como la mejora del edificio en relación con la protección de la salud de las personas, como la incorporación de sistemas de ventilación, la protección frente al gas radón o la eliminación de elementos que contengan amianto. Igualmente, se especifica que las acciones en materia de rehabilitación irán dirigidas prioritariamente a las personas propietarias con menos recursos, debiéndose valorar de manera preferente la atención a las necesidades de las personas que residan en las viviendas y las dificultades de intervención derivadas de su situación socio-económica, actuando sobre todo donde reside la población con rentas más bajas y donde se concentran las problemáticas asociadas a la mala calidad de las viviendas.

Artículo 34. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana (antes artículo 33). Se especifica como nuevo principio la priorización del uso residencial habitual y su equilibrio con otros usos residenciales como el de temporada, turístico o social, que permita la compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial, así como promover un parque inmobiliario climáticamente neutro de aquí a 2050, con el objeto de procurar la transición ecológica del parque edificado, hacia un menor consumo de energía, así como a la transformación de las energías a energías renovables. Se aclara que el deber de conservación incumbe a todas las personas usuarias.

Artículo 37. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo (antes artículo 36). Se especifica que podrán ser objeto de actuación, los entornos urbanos que circundan tales zonas.

Artículo 38. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana (antes artículo 37).

Se aclara que las ayudas concedidas también podrán gestionarse por los entes dependientes de los Ayuntamientos cuyo objeto sea la ejecución de la política de vivienda, en los términos previstos en la legislación de régimen local. Se incluyen criterios de eficiencia energética. Se especifica que Plan Director de Regeneración del Área Urbana incluirá su evaluación durante la ejecución y al finalizar la misma.

Artículo 39. Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas (antes artículo 38).

Se especifica que las obras y viviendas resultantes han de cumplir los requisitos registrales y que cuando estas propuestas se ubiquen en Áreas Prioritarias de Vivienda, podrán aumentar la densidad de vivienda hasta un 20%, estableciéndose una ratio de 70 m² construidos por vivienda, incluidas zonas comunes.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

04/04/2025

VERIFICACIÓN

PÁG. 15/27

Podrán considerarse dentro de estas obras la construcción de elementos en el exterior de los edificios con ampliación de su ocupación para mejorar habitabilidad, accesibilidad o eficiencia energética, siempre que las condiciones del espacio público urbano público lo permita y sea compatible con la normativa urbanística de aplicación.

Se elimina el **artículo 39. Libro del Edificio existente**, integrándose en el artículo 29. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda (antes artículo 28).

TÍTULO IV MEDIDAS DE FOMENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I Medidas de Fomento

Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda.

Se corrige el artículo y se especifica que para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, las personas físicas, en los últimos 5 años anteriores al procedimiento de selección de adjudicatarios, no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en el municipio en el cual se ubique la vivienda. Se elimina esta condición para acceder en alquiler.

Artículo 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación.

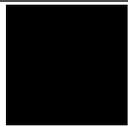
Se especifica que tanto los Ayuntamientos como los entidades locales con competencia en materia de vivienda que tengan conocimiento, por denuncia o por actuaciones de oficio, de que una vivienda o un edificio de viviendas, arrendadas o subarrendadas, están incurso en situación anómala de sobreocupación, deberán incoar el oportuno expediente para realizar los actos de instrucción necesarios y que si estos actos de instrucción requirieren la entrada en el domicilio, se requerirá previamente la correspondiente autorización judicial y el cumplimiento de cuantos trámites sean necesarios para garantizar la inviolabilidad del domicilio. Se incluye como presunto responsable la persona adjudicataria, propietaria, arrendadora, arrendataria siempre que se constate que la situación ha sido consentida por el mismo.

CAPÍTULO II Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal

Se elimina de todos los artículos el termino iniquiocupación, el cual se define como situación de impago de la renta de la vivienda habitual. Se distinguen los supuestos de desahucio y lanzamiento. Se elimina la condición de vulnerabilidad del propietario .

Artículo 45. Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal. Se configuran como potestativas, sin perjuicio de la obligatoria asunción de las competencias atribuidas a los Ayuntamientos en el artículo 8.1 de la presente ley. Se incluye que también podrán gestionarse por los entes dependientes de los Ayuntamientos cuyo objeto sea la ejecución de la política de vivienda, en los términos previstos en la legislación de régimen local.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 16/27	

CAPÍTULO III

Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial

Artículo 46. Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía y Artículo 48. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.

Se configura como un registro de carácter voluntario con la finalidad de constituir un sector especializado, que sin ser limitativo del ejercicio de la actividad, permita al ciudadano una seguridad en las transacciones inmobiliarias y en su elección del intermediario.

Artículo 50. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía. Se incluyen como requisitos de capacitación o titulación, entre otros, a acreditar alternativamente: poseer título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente y estar colegiado en alguno de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

Se incluye como requisito de formación poseer la especialización en materia de mediación, asesoramiento y gestión en el mercado inmobiliario residencial y en materia de vivienda protegida por parte del titular de la actividad y del 50% de sus empleados por cuenta ajena, a través de la acreditación de formación oficial de al menos 100 horas lectivas en estas materias, obtenida como máximo en los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la declaración responsable.

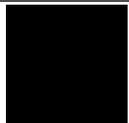
Artículo 51. Garantías y seguros de responsabilidad civil. Se configura como condición alternativa la constitución de una garantía o la suscripción de póliza de seguros, cuyo importe se determinara en normativa de desarrollo en función del volumen de negocio, según se establezca en su normativa de desarrollo. Se especifica que los agentes de intermediación inmobiliaria facilitarán a quien lo solicite, el número de póliza y el nombre de la entidad aseguradora, o el número de aval y el nombre de la entidad financiera para los avales, y así mismo lo harán constar en el contrato de mandato o la nota de encargo. Todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.

CAPÍTULO IV

Administradores de fincas

Artículo 52. Administradores de fincas de uso residencial. Se define a los administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas, a los efectos de esta ley. Se aclara que para el ejercicio de su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, teniendo en cuenta que la pertenencia al correspondiente colegio profesional les habilita para el ejercicio de la profesión. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por el presente título. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 17/27	

de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, que pueden constituir por medio del correspondiente colegio o asociación profesional.

TÍTULO V
VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO I
Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía

Artículo 53. Objeto y destino de las viviendas protegidas. Se modifica el título del artículo y se da una mejor definición del objeto de las viviendas protegidas, consistente en: garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a aquellas personas y familias con recursos limitados, asegurando que puedan satisfacer sus necesidades habitacionales en condiciones de calidad y accesibilidad. Su finalidad es promover la equidad social, mediante la oferta de soluciones habitacionales a los sectores de la población más vulnerables, contribuyendo al bienestar general y a la integración social, y favoreciendo el desarrollo sostenible y equilibrado del territorio.

Se especifica que se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de tres meses consecutivos al año (se reduce a de seis a tres).

Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. Se especifica que el requisito de no ser titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute, se acreditará a través de certificación del Registro de la Propiedad competente. La excepciones antes previstas en el artículo se remiten a contenido reglamentario (ver Disposición Adicional Primera).

Se incluye como requisito que en el caso de promociones de viviendas protegidas en régimen de venta, se deberá aportar certificado que acredite que en los últimos 5 años, no han sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda. A su vez el Ayuntamiento comprobará que no haya recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en el municipio en el cual se ubique la vivienda solicitada.

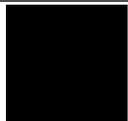
Artículo 55. Duración del régimen de protección. Se aclara que, además de en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, excepcionalmente la duración del periodo de protección se podrá establecer también en los programas que se aprueben por Acuerdo del Consejo de Gobierno y que el plazo se hará constar en la calificación de vivienda protegida.

Se elimina el **artículo 58. Plazo de primera utilización.**

Artículo 58. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía (antes artículo 59).

Se especifica la finalidad del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía incluyendo la recogida de datos estadísticos que se regularán reglamentariamente y la obligación de la información por parte de los Ayuntamientos en los términos que se establezcan mediante la Orden de desarrollo, preferentemente mediante mecanismos de interconexión automáticos que se diseñen a tal efecto.

CAPÍTULO II

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 18/27	

Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida

Artículo 59. Selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida (antes art. 61. Selección y Adjudicación de Vivienda Protegida).

Se reforma el contenido del artículo para dotarlo de mayor claridad y se especifica que la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se podrá realizar mediante listado priorizado obtenido del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o por convocatoria específica municipal como principal novedad en esta materia.

Se especifica igualmente que las segundas o posteriores adjudicaciones en caso de promociones en alquiler, o en alquiler con opción a compra, se podrán realizar mediante la lista de suplentes no adjudicatarios de la convocatoria por la que se adjudicó la promoción, en el caso de que así estuviera previsto en las bases de la citada convocatoria o mediante listado obtenido del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. En el caso de que se agote el listado de suplentes de la convocatoria específica, deberá solicitarse listado del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

La mayoría de las excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, antes previstas en este artículo, se remiten a contenido Reglamentario (ver Disposición Adicional Primera).

Se regula el contenido mínimo de la ordenanza municipal reguladora del procedimiento de selección .

Artículo 60. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Se especifica que el Registro, de acuerdo con los Planes Municipales de Vivienda y las características de la demanda derivadas del propio Registro, determinará para cada promoción de viviendas protegidas, el porcentaje de viviendas asignado cada uno de los cupos, atendiendo a los grupos de inscripción establecidos, y en su caso, el orden de prioridad entre los mismos.

El contenido del **artículo 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida** y del **artículo 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida** se traslada a la modificación del Reglamento de Vivienda Protegida para evitar excesivo contenido reglamentario en la Ley, incluida en la Disposición Adicional Primera.

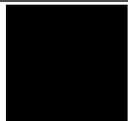
CAPÍTULO III

Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos

Artículo 63. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida (antes artículo 66).

Se fija que el precio máximo de los terrenos destinados a vivienda o alojamiento protegido, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo del precio de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie construida de las referidas viviendas y anejos vinculados. Se aclara que los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de suelos destinados a reserva protegida, cuando tal condición resulte del título presentado a inscripción, del folio registral de la finca o de la interconexión, en su caso, del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía con la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y harán constar la expedición de tal comunicación por nota marginal en la finca.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 19/27	

Artículo 64. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas (antes artículo 67).

El contenido de la calificación provisional se remite a desarrollo reglamentario (ver Disposición Adicional Primera). Así mismo se dota de garantía jurídica a la tramitación ante el Registro de la Propiedad especificando que el anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva, testimoniado en la escritura de declaración de obra nueva o rehabilitación, será título suficiente para su anotación en el Registro de la Propiedad y posterior conversión. El Registro deberá remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la anotación de la calificación definitiva, en el plazo de diez días desde que esta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión.

Se aclara que la resolución municipal por la que se deje sin efecto una declaración responsable, firme en vía administrativa y notificada al titular registral del dominio, será remitida al Registro de la Propiedad al efecto de que se proceda a la cancelación de la inscripción o anotación que en su caso se hubiera producido, quedando a su vez sin efecto la calificación definitiva de vivienda protegida que el Registrador de la Propiedad debe remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la cancelación, en el plazo de diez días desde que ésta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión.

CAPÍTULO IV

Formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos

Artículo 67. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso (antes artículo 70). Se remite el contenido mínimo de los contratos a desarrollo reglamentario (Ver Disposición Adicional Primera). Se modifica el trámite de declaración responsable por tramite de visado.

Artículo 69. Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida (antes artículo 72).

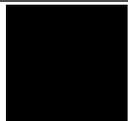
Se amplía el plazo para que la persona promotora hará entrega de la vivienda a la destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, de tres a seis meses desde la calificación definitiva, prorrogable hasta un máximo de 1 mes por motivos de fuerza mayor o a petición expresa del comprador por motivos justificados, en los términos previstos reglamentariamente.

Se elimina el CAPÍTULO V denominado Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida, quedando su contenido reducido a un único artículo.

Artículo 70. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida (antes artículo 73), diferenciado los supuestos en los que se habrá de presentar visado, declaración responsable o solicitud de autorización, según los casos.

Se introduce un nuevo artículo 71. Colaboración de las Notarías, donde se regula la colaboración entre las Notarías y la Consejería competente en materia de vivienda, recogándose las determinaciones establecidas en el artículo 5 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Pro-

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 20/27	

tegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

El Capítulo V pasa a denominarse **Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación** (antes: Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida). Además se subdivide en cuatro secciones.

SECCIÓN I. Transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta

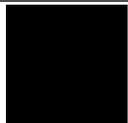
El artículo **72. Requisitos para la transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta** (antes art. 74. Publicidad en las operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida por las personas titulares) Se regulan los requisitos para poder realizar la transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda por la protegida primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta durante el periodo de protección, sin perjuicio del cumplimiento del régimen de autorizaciones previsto en los artículos siguientes, se deberá acreditar los siguientes requisitos:

- Mantener el destino de la vivienda como residencia habitual y permanente de la nueva persona destinataria.
- Que la transmisión respete el precio o renta máximos fijado legalmente.
- Que la persona destinataria cumpla al tiempo de la transmisión, alquiler o cesión de uso, los requisitos para acceder a la vivienda protegida que establezca el programa asimilable, salvo los supuestos previstos reglamentariamente.
- Que la persona destinataria no sea titular en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o esté en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute, lo que acreditarán a través de certificación del Registro de la Propiedad competente, salvo las excepciones previstas reglamentariamente.

Artículo 73. Transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta (antes artículo 75. Transmisión, Alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.). Se cambia el título del artículo. Se aclara que para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones o los derechos de uso y disfrute previstos en este artículo, deberá acreditarse la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos previstos en esta ley y en la normativa de desarrollo.

Artículo 74. Otorgamiento de escritura pública de venta de vivienda protegida en sucesivas transmisiones (antes artículo 76). Se especifica que el Notario remitirá copia simple de la misma a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda y que no serán inscribibles las transmisiones que se hayan efectuado sin haber obtenido la autorización de la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 75. Alquiler o cesión de uso viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores. Se aclara que la formalización de contratos de arrendamiento o de cesiones de uso está sujeta a la previa presentación de una declaración responsable que deberán presentar

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 21/27	

o la persona propietaria y la arrendataria o cesionaria, en los términos establecidos reglamentariamente, y donde se deberá de justificar, además del cumplimiento de los requisitos previstos en la presente sección y la necesidad de alquilar la vivienda protegida por su titular por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente. El contenido se remite a desarrollo reglamentario.

SECCIÓN II. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler

Artículo 76. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler (antes artículo 77). Se aclara por remisión que los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos al procedimiento de selección previsto en el artículo 59.2 de la presente ley y a los requisitos de destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en esta ley y en la normativa reglamentaria de desarrollo. En caso de desistimiento voluntario del arrendamiento por su adjudicatario o una vez transcurrido el plazo del contrato, incluidas las prórrogas, la propiedad de la promoción podrá continuar con la lista de suplentes no adjudicatarios de la convocatoria por la que se adjudicó la promoción, en el caso de que así estuviera previsto en las bases de la citada convocatoria o poner la vivienda a disposición del Ayuntamiento, para iniciar el procedimiento de selección de un nuevo adjudicatario. Los contratos se someten a la obligación de obtención de visado.

SECCIÓN III. Otras operaciones jurídicas sobre las viviendas protegidas

Artículo 78. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda (antes artículo 79). En los supuestos de adquisiciones de viviendas protegidas como consecuencia de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, la obligación de comunicación del acreedor se exceptúa de esta obligación de comunicación a los titulares de viviendas protegidas de titularidad pública. Se aclara que en caso de que transcurra el plazo previsto sin que la Administración Autonómica o Municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo.

En los supuestos de ejecuciones hipotecarias u otros procedimientos judiciales donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida, la obligación de comunicación del juzgado se difiera a un momento posterior, el inmediatamente posterior a la adjudicación de la subasta.

En el caso de que no se ejercite sobre estas viviendas protegidas ningún derecho de tanteo o retracto por parte de la administración en los plazos fijados anteriormente, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma, deberá:

- a) Comunicar la adquisición a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de ~~10~~ diez días desde que haya accedido a la titularidad mediante la formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor en el procedimiento judicial correspondiente.
- b) Ofrecer la vivienda protegida al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento que corresponda en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad mediante formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 22/27	

acreedor en el procedimiento judicial correspondiente, para su adjudicación a persona que cumpla los requisitos y según el orden de prioridad del listado facilitado por el citado registro, conforme a lo previsto reglamentariamente. En los supuestos previstos en este artículo, en el caso de que la vivienda protegida esté siendo usada sin título habilitante, dicho plazo podrá prorrogarse previa comunicación de esa situación por parte de la persona adquirente, hasta que se produzca judicialmente el lanzamiento, si bien deberá reiterar la comunicación indicada en este apartado cada 6 meses al objeto de verificar tal situación. No será necesario este ofrecimiento cuando la vivienda sea objeto de cualquier forma de cesión a la anterior persona física propietaria de la vivienda, que la destinará a residencia habitual y permanente, sin perjuicio del régimen de comunicaciones que dicha cesión requiera.

SECCIÓN IV. Derechos de tanteo y retracto

Se eliminan los derechos de adquisición preferente sobre las promociones de viviendas protegidas, circunscribiendo el supuesto de derecho de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas.

El **Capítulo VI. Descalificación de la vivienda protegida** (antes Capítulo VII) sólo contiene el **artículo 82. Descalificación** (antes artículo 84).

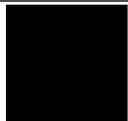
Artículo 82. Descalificación (antes artículo 84). Se aclara que será el correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas en los mismos antes de que transcurra el plazo legal de protección, estableciendo los requisitos que debe reunir el titular y la vivienda protegida y el plazo mínimo en que se puede proceder a la citada descalificación. Todo ello conforme al procedimiento establecido reglamentariamente (se elimina el periodo de 10 años previsto en el artículo).

TÍTULO VI INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA

Artículo 93. Derechos y deberes de las personas usuarias del Parque Público de Vivienda de Andalucía (antes art. 95. Derechos y deberes de los usuarios del Parque Público de Vivienda de Andalucía). Se incluyen como obligaciones el deber de guardia y custodia con la debida diligencia y el deber de respetar la convivencia y el buen uso de las zonas comunitarias.

Artículo 94. Desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales (antes art. 96. Desahucio administrativo). Se incluyen como causas de desahucio el incumplimiento del deber de guardia y custodia con la debida diligencia, así como el incumplimiento de forma grave y reiterada del deber de respetar la convivencia y buen uso de las zonas comunitarias.

Artículo 95. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales (antes artículo 97). Se amplía a 30 días el plazo para que tras el requerimiento la persona arrendataria o adjudicataria abone su importe de las rentas adeudadas y se elimina el recargo del 10% sustituyéndolo por la aplicación del interés de demora correspondiente.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 23/27	

TÍTULO VII
LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA.

Artículo 100. Plan de Inspección en materia de vivienda (antes artículo 102). Se añade que la evaluación del Plan también tendrá carácter reservado. Se incluye la evaluación del Plan de Inspección.

TÍTULO VIII
RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I
Disposiciones comunes al régimen sancionador

Artículo 102. Obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras (antes artículo 104. Obligación de información).

Se traslada a este artículo el deber de colaboración de las empresas anunciadoras ya previsto en el Anteproyecto y se especifica que la solicitud de información y el tratamiento de los datos personales que se recaben en cumplimiento del deber de colaboración establecido en el presente artículo, se sujetan al principio de minimización y la necesidad de que los datos personales solicitados o tratados sean los estrictamente necesarios para los fines concretos del tratamiento, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos.

Artículo 106. Administraciones competentes. (antes artículo 108).

Se mantiene y se amplían las competencias sancionadoras de los Ayuntamientos pero circunscribiendo las mismas a las materias en las que ejercen competencias a su vez de toma de decisión (calificación, selección, etc).

CAPÍTULO II
Tipificación de las infracciones y sanciones

SECCIÓN 1ª. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA EN GENERAL

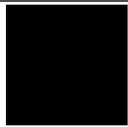
Artículo 110. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda en general (antes artículo 112). Se elimina la sanción por el incumplimiento de las obligaciones de inscripción en el Registro de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria especializados en el sector residencial, al configurarse el mismo con carácter voluntario.

SECCIÓN 2ª. INFRACCIONES Y SANCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 112. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida (antes artículo 114).

Se reordenan para mayor claridad y se introduce que se considerará que revisten especial gravedad dentro de su clasificación las infracciones en materia de incumplimientos a los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma. Así mismo, se considerará que reviste especial gravedad dentro de su clasificación el alquiler de la vivienda protegida con destino a un uso turístico.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 24/27	

Artículo 113. Presunción de vivienda protegida no habitada (antes art. 115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida). Se aclara la finalidad de la presunción.

Artículo 114. Sanciones en materia de vivienda protegida (antes artículo 116). Se eleva la cuantía de las infracciones graves a 25.000 euros.

DISPOSICIONES ADICIONALES

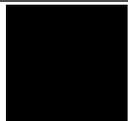
La anterior Disposición Adicional Primera. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida. Se extrae de la ley para tramitar un Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda

Se introduce una nueva **Disposición Adicional Primera** para la Modificación del Anexo I del **Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía** y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, con el fin de suprimir del anteproyecto el excesivo contenido reglamentario, y para una mínima y necesaria adaptación y coherencia con el contenido del mismo de forma que quede un único reglamento vigente y operativo.

Las principales novedades introducidas son:

- Artículo 3. Personas promotoras, se aclaran las especificaciones del régimen de cooperativas.
- Artículo 5. Personas destinatarias, se introduce una excepción al requisito de no ser titular de otra vivienda, ya previsto en el Anteproyecto, pero con mayor definición: *“f) Que opten a una vivienda protegida en régimen de cooperativa o cohousing, ambos para uso residencial comunitario para atender a personas con discapacidad, mayores de 65 años o con necesidades específicas, sin que se supere el nivel de ingresos previstos para el programa específico”*.
- Artículo 8. Se aclara que el precio máximo de los terrenos destinados a vivienda o alojamiento protegido, incluidos los costes de las obras de urbanización necesarias no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo del precio de venta referencia del metro cuadrado por la superficie construida de las referidas viviendas y anejos vinculados.
- Artículo 11. Destino de las viviendas y plazos de ocupación. Se prohíbe expresamente su uso para alquiler turístico y se permite que aquellos locales comerciales que se encuentren en una promoción de vivienda protegida y que modifiquen su uso a residencial, previo cumplimiento de los requisitos que exija la normativa urbanística vigente para el referido cambio de uso y el recálculo de las cuotas de participación en la comunidad, deberán destinarse en todo caso a vivienda protegida previa obtención de la calificación municipal pertinente y destino conforme a la normativa de aplicación, siendo precisa la selección del destinatario a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en caso de transmisión o alquiler. Cuando los locales cambien de uso a vivienda protegida, en ningún caso podrán ser destinados a uso turístico. El período de vigencia del régimen legal de protección de la nueva vivienda, que se extenderá al plazo que le reste al régimen del edificio en que se ubique, deberá expresarse en la calificación municipal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad del cambio de uso de local comercial a residencial,

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 25/27	

cuando conste que se encuentra en una promoción de vivienda protegida, deberá acreditarse la previa obtención de la citada calificación municipal, lo que se reflejará por nota al margen de la inscripción que se practique.

- Artículo 12. Selección de los destinatarios, se da una mejor redacción al artículo ya introducido en el Borrador 1 del Anteproyecto y se elimina el procedimiento abreviado.
- Artículo 13. Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público municipal de demandantes de vivienda protegida, incluyéndose como novedad dos nuevos supuestos:
 - Las segundas adjudicaciones de viviendas en régimen de alquiler o alojamientos del parque público de titularidad autonómica o municipal cuando respondan a la necesidad de regularizar ocupaciones de hecho siempre que: se trate de evitar situaciones de riesgo de exclusión debidamente acreditadas con informe de los Servicios Sociales municipales; la ocupación sin título se haya originado sin violencia sobre las cosas o las personas y tenga una duración superior a 5 años; no haya sido objeto de sanción o resolución administrativa o judicial en expediente de desahucio o recuperación posesoria; exista convivencia normalizada acreditada por los Servicios Sociales municipales. A estos efectos se considerará como uno de criterios a valorar la no existencia de denuncias previas contra la unidad familiar o de convivencia que pretenda la regularización sobre materias que pudieran alterar dicha convivencia en los dos años anteriores a la misma.
 - La posibilidad de que el Ayuntamiento por razones de extraordinaria necesidad debidamente motivadas, pueda excepcionar las adjudicaciones de viviendas protegidas mediante el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, a solicitud del promotor por razones de interés público, económico y social, siempre que se garanticen los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.
- Artículo 18 y 22. Se sustituye la declaración responsable de los contratos de adjudicación de promociones de vivienda protegida y de los sucesivos contratos en promociones de alquiler por trámite de diligencia de visado.
- Artículo 28. Autorización para las segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas en régimen de venta. Se desarrolla el procedimiento.
- Se introduce un nuevo TÍTULO IV. REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA, de forma que quede derogado el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Anteproyecto quede desarrollado en un único texto reglamentario, actualizado conforme a las novedades del mismo.

Disposición Adicional Segunda. Modelos Normalizados de Declaraciones Responsables. Se aclara que se aprobarán por Resolución de la Secretaria General de Vivienda.

Disposición adicional Cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria.

Se especifica que las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio, en el ámbito del marco

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 26/27	

financiero que corresponda y con pleno respeto a las exigencias establecidas por los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera contemplados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Se introduce una **Disposición adicional Quinta** sobre **Protección de datos personales**.

Se introduce una **Disposición Adicional Sexta** para suprimir la obligación del depósito de fianzas de arrendamientos urbanos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera. Viviendas protegidas calificadas con anterioridad a la presente ley.

Se aclara que las viviendas protegidas que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran calificadas definitivamente con arreglo a algún régimen de protección pública y se encontraran dentro del periodo de protección, se regirán por lo dispuesto en la presente ley. No obstante, y sin perjuicio de la sujeción a las obligaciones que se contemplan en la presente ley para dicho periodo de protección, seguirán sujetas a lo dispuesto en la normativa anterior en cuanto a la obligatoriedad de cumplir con el periodo de prohibición de disposición de 10 años desde la calificación definitiva previsto en la Ley 13/2005, de 22 de noviembre y al cumplimiento de las obligaciones singulares previstas por el Plan de Vivienda Estatal o Autonómico para cada programa al amparo del cual se construyeran.

Disposición Transitoria Segunda. Sobre la aplicación de las condiciones de calidad a nuevas promociones o rehabilitaciones. Las promociones u obras de rehabilitación de edificios para uso residencial que a la entrada en vigor de esta Ley que hubieren solicitado licencia de obras, quedan excluidas de la aplicación de las disposiciones de la misma en materia de calidad.

Disposición Transitoria Tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio. Se aclara que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario seguirá aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA - Derogación normativa

Se añade que se deroga expresamente el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y los artículos 2, 3, 4, 5, la Disposición adicional segunda y los artículos 15, 30, 31, 32, 33, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 48 y 49 del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA
Fdo.: Alicia Martínez Martín

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	04/04/2025
VERIFICACIÓN		PÁG. 27/27

