

Expediente: 85420
Asunto: BORRADOR ANTEPROYECTO DE LA LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCIA.
Norma: ACTIVIDAD LEGISLATIVA.
Proponente: SECRETARÍA GENERAL DE VIVIENDA.

Mediante el presente documento se emite de manera conjunta dos informes por la Secretaría General Técnica en relación con el borrador de anteproyecto de ley de la Vivienda de Andalucía, teniendo sendos informes carácter preceptivo tanto el que se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.5 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el que atiende a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, para la realización del informe de valoración de la MAIN en los términos del artículo 8.2 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

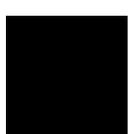
PRIMERO.- INFORME PRECEPTIVO DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA EX ARTÍCULO 43.5 DE LA LEY 6/2006, DE 24 DE OCTUBRE.

1.- ANTECEDENTES, COMPETENCIA Y RANGO NORMATIVO.

I.- El ejercicio de la competencia exclusiva que en materia de vivienda ostenta la Comunidad Autónoma de Andalucía, determinado en su artículo 56.1 Estatuto de Autonomía para Andalucía aprobado por la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, incluye la planificación y el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones públicas de Andalucía en esta materia y la adopción de las medidas necesarias para su alcance. El artículo 25 del mismo Estatuto establece que para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda, ordenando que la ley regule el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.

A fin de dar cobertura a las necesidades específicas en materia de vivienda y en el marco del mandato estatutario, el legislador autonómico ha venido desarrollando una labor legislativa amplia mediante la promulgación de una serie de leyes que se han complementado con otras en las correspondientes normas reglamentarias de desarrollo. Y así, hasta ahora la normativa sustantiva en materia de vivienda se concreta en leyes principales como las siguientes;



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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/36	



- La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

• La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que contiene el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones públicas andaluzas, ordenándoles contribuir al cumplimiento del derecho a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales y que junto con la anterior constituye el otro pilar normativo en materia de vivienda en Andalucía.

• Posteriormente, la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, vino a establecer medidas inaplicables durante la vigencia de la norma estatal Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, prorrogada hasta mayo de 2024.

Estas leyes se complementan con normativa de rango reglamentario tan destacadas como los siguientes;

• 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.

• Decreto 237/2007, de 4 de septiembre, por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.

• 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.

Por su parte, en el ámbito de la acción administrativa de fomento de planes de vivienda destaca el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, que se encuentra en pleno desarrollo y ejecución, como respuesta inmediata a la falta de promoción de vivienda protegida, y para hacer frente a los efectos de la crisis generada por la COVID-19.

Asimismo, últimamente se ha publicado el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, cuyo artículo 1 señala sus dos objetivos principales, a saber, establecer medidas extraordinarias y urgentes para facilitar la disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como agilizar su construcción, materializando para ello un plazo temporal, que contribuya a la finalidad de impulsar el desarrollo de nuevas viviendas protegidas a precio asequible que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, con especial atención a los jóvenes y a aquellos colectivos necesitados del apoyo de los poderes públicos.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/36	



Asimismo tiene por objeto establecer, con carácter extraordinario y urgente, una serie de medidas en materia de viviendas de uso turístico, con el fin de realizar los ajustes urbanísticos necesarios para proteger el uso residencial a sus fines principales de servir de alojamiento estable y permanente, ofreciendo herramientas a los ayuntamientos andaluces para que puedan adecuar mejor y con mayor seguridad jurídica esta actividad, según su modelo de ciudad y las necesidades de sus habitantes.

Ya en su momento, debido a una cúmulo de circunstancias entre las que se incluye la dispersión normativa, el Consejo de Gobierno de conformidad con lo establecido en el artículo 27.22 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejería que asume las competencia en materia de vivienda, aprobó el Acuerdo de 30 de agosto de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se insta a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a la redacción y tramitación del anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

En efecto, en el preámbulo del mismo, se reconoce la dispersión normativa, en una materia que es fundamental para los ciudadanos, especialmente los jóvenes, así como los cambios en el contexto socioeconómico actual en el que se han modificado las necesidades de vivienda, indicándose expresamente las circunstancias de cambio de ciclo de la política monetaria y los tipos de interés del banco central europeo, que supondrá el encarecimiento de las hipotecas, y la dificultad de los jóvenes para acceder a una vivienda, en compra o alquiler, y también ante la necesidad de mejorar la calidad constructiva de las viviendas y de hacerlas más eficientes energéticamente, más saludables con más espacio libre, y más inclusivas.

Una vez delimitadas las causas, se considera que para dar una adecuada respuesta en este contexto es necesario una única norma que establezca el marco jurídico general de las disposiciones necesarias para alcanzar los objetivos que marca el propio Acuerdo y que son los siguientes;

1. Marco jurídico general único que impulse y garantice el derecho a la vivienda en Andalucía, especialmente de los jóvenes que necesitan acceder a su primera vivienda.
2. Que actualice la regulación de la vivienda protegida en Andalucía.
3. Que establezca los requisitos de habitabilidad y calidad de las viviendas, con el objetivo de impulsar el consumo casi nulo de energía, y la instalación de placas fotovoltaicas para el autoconsumo en el sector residencial en Andalucía.
4. Que proteja a los propietarios frente a las ocupaciones ilegales de viviendas.
5. Que blinde el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler.
6. Que promueva la constitución del Parque Público de viviendas de Andalucía, incluyendo las viviendas de titularidad de las distintas administraciones públicas, así como de privados que actúen en el marco de los programas del plan de vivienda.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/36	



7. Que impulse la aprobación de los Planes Municipales de Vivienda.
8. Que active la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas.
9. Que garantice medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda.
10. Que impulsen la colaboración público privada, para garantizar una oferta de vivienda adecuada.

Estos objetivos son coincidentes en el panorama internacional, con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) para el Planeta, que han establecido un nuevo orden para el desarrollo de las ciudades. En la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible se definen 17 objetivos y 169 metas a seguir por todos los Estados Miembros para el año 2030. Estos ODS han sido estructurados de manera que sean de aplicación universal y global.

Resultan de especial interés el ODS-9 y el ODS-11 que categorizan las infraestructuras, la industrialización, la innovación, y específicamente, las ciudades y asentamientos humanos en la sostenibilidad, la inclusividad, la seguridad y la resiliencia.

A colación de lo expuesto, el mencionado Acuerdo de 30 de agosto de 2022, del Consejo de Gobierno, considera oportuno desarrollar las actuaciones precisas para llevar a cabo la redacción de un nuevo texto legal que reúna las disposiciones normativas necesarias para garantizar el acceso a la vivienda en Andalucía sobre la base de los objetivos indicados en el mismo.

Es por ello que con esta nueva normativa se pretende atender a lo acordado por el Consejo de Gobierno sobre la base de las consideraciones y objetivos expuestos por el mismo, de tal manera que el presente borrador de anteproyecto de ley procede a regular el régimen jurídico sustantivo general para el ejercicio del derecho de acceso a la vivienda en condiciones de igualdad y promoviendo las medidas necesarias para tal fin.

Con ello se pretende garantizar una regulación integral con las disposiciones necesarias para favorecer el acceso en propiedad para aquellos colectivos con dificultades de acceso a la vivienda como las personas jóvenes para la adquisición de su primera vivienda y facilitar su emancipación y familias con menos recursos, con fórmulas mediante el fomento del alquiler a precio asequible, mediante la puesta a disposición de terrenos dotacionales para alojamientos u otras modalidades de vivienda de alquiler y potenciando el parque público con una gestión en la que se contemplen fórmulas de colaboración público privada, al mismo tiempo que se facilite la reinversión y actualización del parque público.

II.- En relación con la competencia de la Junta de Andalucía para regular esta cuestión, es indubitado el respaldo estatutario que se contempla en el arriba citado artículo 56 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, toda vez que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/36	



a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

b) La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.

...Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo, que incluye, en todo caso, "...el establecimiento y la regulación de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística; la política de suelo y vivienda, la regulación de los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la edificación, la urbanización y el uso del suelo y el subsuelo.."

Asimismo, hay que tener en cuenta las competencias sectoriales en la materia que tiene asignadas esta Consejería en virtud del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, y su modificación en virtud del Decreto 167/2024, de 26 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, cuyo artículo 1 a) asigna a la misma el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia a) vivienda, suelo, arquitectura e inspección en materia de vivienda, incluyendo la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y uso distinto del de vivienda, y de suministros de agua, gas y electricidad, así como el desarrollo y coordinación de las políticas de asistencia a personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual en supuestos de desahucio.

III.- En cuanto al rango normativo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 111, establece que la iniciativa legislativa corresponde, entre otros, al Consejo de Gobierno.

Por su parte, la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo 27.2, atribuye al Consejo de Gobierno la competencia para aprobar los proyectos de ley, autorizar su remisión al Parlamento de Andalucía y acordar, en su caso, su retirada. Asimismo, el artículo 43 dispone, en su apartado 1, que el Consejo de Gobierno ejercerá la iniciativa legislativa prevista en el Estatuto de Autonomía mediante la aprobación y posterior remisión de los proyectos de ley al Parlamento de Andalucía y, en su apartado 7, que una vez cumplida toda la tramitación preceptiva, la persona titular de la Consejería proponente someterá el anteproyecto de ley de nuevo al Consejo de Gobierno para su aprobación como proyecto de ley y su remisión al Parlamento de Andalucía, acompañándolo de los antecedentes necesarios para pronunciarse sobre él.

Por todo lo anterior, se considera conforme a derecho tanto la competencia que se ejerce como el rango normativo utilizado.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/36	



2.- TRAMITACIÓN.

En cuanto al procedimiento de elaboración del anteproyecto de ley, hay que estar a lo dispuesto principalmente en el artículo 43 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre y en los artículos 6 bis y siguientes del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía. Además de lo anterior y en lo que no se oponga en el Acuerdo de 22 de octubre de 2002, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban Instrucciones sobre el procedimiento para la elaboración de anteproyectos de ley y disposiciones reglamentarias competencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía; así como a las normas adjetivas de carácter específico que imponen el cumplimiento de ciertos trámites.

Es preciso tener en cuenta que en cumplimiento de lo establecido en el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, se ha introducido una modificación sustancial en el artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre. La Memoria de Análisis de Impacto Normativo (en adelante MAIN) es el documento en el que se recoge y unifica toda la información que se acompaña, como trámite preceptivo, a los anteproyectos de ley, proyectos de decretos legislativos y proyectos de disposiciones reglamentarias, justificando su oportunidad y necesidad y realizando una estimación de los impactos que en diferentes ámbitos de la realidad tendrá su aprobación.

Además, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición adicional primera del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, el Consejo de Gobierno aprobó, por Acuerdo de fecha 14 de mayo de 2024, la Guía Metodológica para la elaboración de la MAIN. De esta forma, la Junta de Andalucía, en el ejercicio de su iniciativa legislativa, garantiza que en los procedimientos de elaboración de los proyectos normativos se recoja y unifique toda la información precisa sobre su justificación, oportunidad y necesidad, y se realice una estimación de los impactos que en diferentes ámbitos de la realidad tendrá su aprobación.

Siguiendo la metodología de la Guía, se ha elaborado la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, que se acompaña como documento integrante del expediente que tiene como objeto la tramitación del anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía y estará integrada por un Resumen ejecutivo y el contenido especificado en el artículo 7 bis. 1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre.

Para la tramitación del presente borrador de anteproyecto de ley impulsado por la Secretaría General de Vivienda se remitió por BandeJA mediante C.I. de referencia SGV/SPT/ALC/672_24-FATV y de fecha 04/04/2025, para informe jurídico preceptivo, el borrador 2 del borrador de anteproyecto ley de vivienda de Andalucía Versión - V 2.8.4_28/03/2025 junto con su expediente que viene integrado por los siguientes documentos anejos o integrados en la MAIN de fecha 04/04/2025.

1. **Consulta Pública Previa**, consta en la MAIN que previa autorización de la persona titular de la Consejería mediante Orden de 18/10/2022 se somete a consulta pública previa durante el plazo comprendido entre el 21 de octubre de 2022 y con finalización el día 21 de noviembre de 2022. Asimismo, consta en la MAIN las entidades y personas que han formulado aportaciones así como el contenido de las valoraciones a las consideraciones incorporadas en este trámite así como el resultado del mismo.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/36	



2. **Informe de valoración de aportaciones en el trámite de consulta pública previa**, según se indica en la MAIN de fecha 04/04/2025, se valoran las aportaciones realizadas durante este trámite.
3. **Acuerdo de inicio**, de fecha 16/07/2024, de la persona titular de la Consejería, a los efectos del artículo 43 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tanto la propuesta de inicio de la Secretaria General de Vivienda como el propio acuerdo de inicio no figuran en la MAIN ni en los Anexos que se acompañan. En base a ello, se sugiere que se incluyan como anexos de la misma.
4. **MAIN** de fecha 04/04/2025, suscrita por la Secretaria General de Vivienda, donde se recoge de manera indicativa en resumen ejecutivo el análisis de los impactos del proyecto de disposición destacando en este contexto a modo ilustrativo;
 - Oportunidad de la propuesta, que incluye Causas, fines y objetivos perseguidos, Alternativas de regulación existentes para afrontar la situación que se plantea y la justificación de la propuesta a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,
 - Análisis Jurídico de la propuesta que se refiere al contenido del proyecto legislativo, análisis de los procedimientos administrativos regulados o modificados, análisis del silencio administrativo y la creación de nuevos órganos
 - Impacto económico.
 - Impacto económico-financiero y presupuestario.
 - Evaluación de las cargas administrativas con la identificación de las cargas administrativas, la identificación de criterios de reducción de cargas administrativas y la medición de cargas administrativas y su reducción
 - Impacto de Género, en la infancia y adolescencia y en la familia.
 - Impacto en los medios electrónicos que incluye la identificación de proyectos.
 - Impacto en la protección de datos de carácter personal.
 - Otros posibles impactos, en concreto, impacto social, Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida, Impacto medioambiental e Impacto por razón de cambio climático.
5. Se hace constar en la MAIN que se ha recabado la conformidad de las Consejerías a la tramitación del proyecto normativo tal como se hace constar en el apartado 11 (Descripción de la tramitación, motivación sobre el alcance del trámite de audiencia y petición de informes y dictámenes de la MAIN junto con la información relativa a los trabajos preparatorios de la redacción del borrador del anteproyecto de ley en su primera versión.
6. Como parte de la instrucción que se refleja en la MAIN, en el mismo apartado 11, se indica que la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda presentó el anteproyecto de ley elaborado por su Consejería, en la sesión del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de fecha 23 de julio de 2024, y 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, sobre el procedimiento de elaboración de los anteproyectos de ley, y sin perjuicio de las consultas, dictámenes e informes legal o reglamentariamente preceptivos que hayan 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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/36	



solicitarse durante su tramitación, a propuesta de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el Consejo de Gobierno acordó, a qué órganos, organismos y entidades se ha de dar audiencia, así como la realización del trámite de información pública.

En cuanto al **trámite de audiencia e información pública a la ciudadanía**, consta lo siguiente:

- Durante el trámite de consulta pública previa para la elaboración del anteproyecto de ley en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía se llevó a efecto durante el plazo de un mes, que comenzó el 21 de octubre de 2022 y finalizó el 21 de noviembre de 2022, y se recibieron en tiempo y forma un total de quince aportaciones que aparecen recogidas en el parágrafo 10 de la MAIN.
- En el ámbito institucional, se indica en la MAIN que a nivel de la Administración Autonómica se recibió la conformidad de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo y de la Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional. No se recibió pronunciamiento alguno de las Consejerías de Turismo, Cultura y Deporte; Agricultura, Agua y Desarrollo Rural; de Universidad, Investigación e Innovación, si bien si se ha recibido pronunciamiento del Consejo Andaluz de Universidades. El resto de Consejerías han realizado alegaciones y así se indica en la MAIN.
- Del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana no se ha recibido pronunciamiento alguno.
- **Resolución** de fecha 24/07/2024, de la Secretaría General de Vivienda, acordando someter el anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía al trámite de audiencia e información pública, durante el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de esta resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. y que fue publicado en el BOJA núm. 147, de 30/07/2024.
- Durante los trámites de información pública y audiencia a la ciudadanía se presentan **alegaciones** por parte de entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales, que aparecen recogidos en la MAIN (Consejos y colegios profesionales, FAMP, CEA, asociaciones de promotores y constructores, de promotores públicos, de asociaciones de banca y cajas de ahorro, de asociaciones de consumidores con mayor implantación en Andalucía, de la Federación Andaluza de Empresas Cooperativas de Trabajo (FAECTA), de asociaciones representativas de intereses en la materia (ONCE, CERMI Andalucía, ect.)
- Se incluye en la MAIN **Informe de valoración de las aportaciones** recibidas en el trámite de audiencia e información pública, teniendo en consideración algunas de las aportaciones realizadas que son incluidas en el borrador de anteproyecto de ley.

También constan las observaciones que se contemplan en los siguientes **informes preceptivos recibidos**:

- **Informe de la Secretaría General para la Administración Pública**, de fecha 16/08/2024, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 33 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el artículo 8.1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, en relación con el artículo 8.2.1) 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.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/36	



- **Informe de 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 indica en la MAIN que se recibe informe con fecha 12/08/2024
- **Informe de la Unidad de Igualdad de Género**, de fecha 13/09/2024, conforme a lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía y en el Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del Informe de Evaluación del Impacto de Género.
- **Informe del 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 y particulares.
- **Informes del Consejo de las Personas Consumidoras y Usuaris de Andalucía**, de conformidad con lo establecido 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, se han recibido dos informes, uno de referencia CPCUA nº 74/2024, de fecha 30/07/2024. y el otro de referencia CPCUA nº 74 bis/2024, de fecha 30/09/2024.
- **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 Territorio y Urbanismo, se indica en la MAIN que según 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 informa favorablemente. Asimismo consta en la MAIN el Informe del Servicio de órganos Urbanísticos y Seguimiento normativo, de fecha 27/11/2024 que sirvió de base al informe que con carácter preceptivo emitió el Consejo.
- **Informe de la Dirección General de Presupuestos**, de fecha 04/04/2025, conforme a lo establecido en el artículo 35 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras, en el que se regula la emisión de informe sobre las actuaciones con incidencia económico-financiera. Consta en la MAIN que la Dirección General de Presupuestos ha realizado cinco requerimientos (05/11/2024, 14/02/2025, 03/03/2025, 05/03/2025 y 27/03/2025) solicitando información complementaria y aclaración de cuestiones antes de proceder a la emisión de su informe definitivo. Con fecha de 28/03/2025 se incorpora el informe que emite la Secretaria General de Vivienda en respuesta a los requerimientos de la Dirección General de Presupuestos en el informe económico financiero con referencia ief_an_ley_00003_2024, al anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía
- **Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía**, según se indica en la MAIN 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.
- **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

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/36	



Competencia de Andalucía, se indica en la MAIN que 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.

Según se indica en la MAIN se ha solicitado informe a los siguientes organismos y entidades:

- **Agencia Digital de Andalucía**, con fecha 31/10/2024 se solicitó informe a la Dirección General de Estrategia Digital para que la Agencia Digital de Andalucía aportara los datos necesarios para la cumplimentación de esta apartado de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía. De igual manera se ha solicitado su colaboración para elaborar el contenido sobre impacto presupuestario en el ámbito TIC, de manera conjunta con la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con el párrafo a) del apartado 1 de la disposición adicional vigesimosegunda de la Ley 3/2020, de 28 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2021. Con fecha 02/12/2024, se recibe el informe solicitado.
- **Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía**, con fecha 18/02/2025 se recibe informe, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15.1.d) de los Estatutos del Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, aprobados por Decreto 434/2015, de 29 de septiembre, y con el artículo 57 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

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

- **Consejo General del Poder Judicial**, con fecha 27/02/2025 se solicita informe con carácter de urgencia. Consta en la MAIN certificación de acuerdo de la Comisión Permanente, de fecha 26/03/2025 mediante el que interesa de la Junta de Andalucía la concesión de prórroga para la emisión del informe. A la fecha de la MAIN no consta que se haya recibido.

En otro orden de consideraciones es conveniente recordar que la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, regula en su artículo 79 el Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, como órgano colegiado de participación social y asesoramiento, y por su parte, en el artículo 4 del Decreto 150/2021, de 27 abril, por el que se regula el Consejo Andaluz y los Consejos Provinciales de Atención a las Personas con Discapacidad, se establece que corresponden al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad. entre otras funciones la de informar con carácter facultativo la elaboración de cualquier proyecto o iniciativa normativa de las Administraciones Públicas de Andalucía que afecte específicamente a las personas con discapacidad.

Sin perjuicio de lo anterior y en la consideración de que se trata de un informe de carácter facultativo, no obstante dada la relevancia que en el propio texto del borrador de anteproyecto de ley se otorga a las personas con discapacidad mediante la adopción de medidas especiales, se ha comprobado que no se ha solicitado informe al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad en los términos a los que se refiere el Decreto 150/2021, de 27 abril, en desarrollo de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en 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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/36	



Asimismo, es preciso señalar que respecto a dicho informe no se ha indicado nada por la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, la cual con fecha 02/10/24 ha emitido informe en el que realiza una valoración positiva del texto del anteproyecto de ley, y proponen algunas puntualizaciones que se aceptan. Se realizan observaciones desde diferentes centros directivos, incluyendo la D.G de Personas con Discapacidad.

No obstante, volviendo a la pertinencia de la petición del informe facultativo se considera que al menos procede incluir en la MAIN un razonamiento justificado sobre los motivos que han llevado al centro promotor del proyecto legislativo a no considerar conveniente y necesario solicitar dicho informe.

En materia de transparencia y de acuerdo con lo establecido en el artículo 13.1.a) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, las administraciones públicas andaluzas, en el ámbito de sus competencias y funciones, publicarán los anteproyectos de ley cuando, tras la preceptiva elevación por la Consejería competente, sean conocidos por el Consejo de Gobierno. Asimismo, los anteproyectos de ley y los proyectos de decretos legislativos se publicarán cuando se soliciten los dictámenes, en su caso, al Consejo Económico y Social de Andalucía y al Consejo Consultivo de Andalucía. Y, finalmente, los proyectos de ley tras su aprobación por el Consejo de Gobierno. En consonancia, a la altura del procedimiento el proyecto legislativo se ha publicado en el Portal de Transparencia conforme a la normativa.

Por último, y conforme a lo dispuesto en el artículo 10 y siguientes del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, se deberá velar por la integridad, veracidad y actualización de los datos del Registro de Procedimientos y Servicios correspondientes a los procedimientos administrativos que van a ser objeto de nueva regulación en el proyecto dispositivo, de forma que el alta y la modificación de un procedimiento deberá producirse en la fecha de publicación de la norma que lo fundamente en el diario oficial correspondiente.

3. - ESTRUCTURA Y CONTENIDO.

3.1.- Estructura.

El proyecto de norma que se informa es una disposición de carácter general de naturaleza legislativa que pretende realizar una revisión, actualización y unificación del marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, , siendo su ámbito de aplicación toda la vivienda en Andalucía, libre, protegida, nueva o usada y que, en tal razón, innova el ordenamiento jurídico integrándose en el mismo adoptando la forma de Ley. El borrador sometido a informe se referencia Versión - V 2.8.4_28/03/2025 y se estructura conforme a lo siguiente;

- Una exposición de motivos, justificativa de la necesidad de dictar la norma.
- Una parte dispositiva que distribuye su articulado en 115 artículos distribuidos en un Título Preliminar y ocho Títulos
- Seis disposiciones adicionales.
- Tres disposiciones transitorias.
- Una disposición final única: con la relación de las normas que se derogan.
- Tres disposiciones finales : que contiene la clausula de entrada en vigor.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 11/36	



3.2.- Contenido

El presente informe se efectúa al texto de borrador de anteproyecto de ley de referencia Versión - V 2.8.4_28/03/2025 remitido por la Secretaría General de Vivienda, junto con la documentación arriba indicada.

A) Observaciones de carácter preliminar.

En cuanto a las observaciones de carácter formal es preciso acudir a la Resolución de 28 de julio de 2005, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, por el que se aprueban las Directrices de técnica normativa. El objetivo de las citadas Directrices de técnica normativa, es lograr un mayor grado de acercamiento al principio constitucional de seguridad jurídica, mediante la mejora de la calidad técnica y lingüística de todas las normas de origen gubernamental con la homogeneización y normalización de los textos de las disposiciones.

En base a ello se sugiere tener en consideración las siguientes observaciones:

Con carácter general, en cuanto a la cita de normas jurídicas: cuando se cita una norma en diversas partes de una disposición, debe tenerse en cuenta que la primera cita, tanto en la parte expositiva como en la parte dispositiva, deberá realizarse completa, su tipo (completo), número y año (con los cuatro dígitos), separados por una barra inclinada, fecha y nombre. Tanto la fecha de la disposición como su nombre deberán escribirse entre comas y podrá abreviarse en las demás ocasiones señalando únicamente tipo, número y año, en su caso, y fecha..(Directriz nº 80).

Por lo que se refiere a la parte expositiva de la disposición, sólo puntualizar que si bien la exposición de motivos no tiene valor normativo es un elemento a tener en cuenta en la interpretación de las Leyes siendo su papel fundamental puesto que recoge las decisiones políticas más importantes contenidas en el texto dispositivo de la norma en forma de principios o reglas en la que prima como se ha indicado el criterio interpretativo de dar unidad y coherencia al articulado que recoge la norma aprobada. Para el caso que nos ocupa, una de las cuestiones que debería ser integradas en esta parte introductoria, junto a otras como la que se refiere a la inclusión de manera sintetizada del cumplimiento de los extremos a los que se refieren los apartados 2 y 3 del artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, sería el desarrollo de las decisiones contenidas en el Acuerdo de 30 de agosto de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se insta a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a la redacción y tramitación del anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía.

En este mismo apartado se somete a la consideración del órgano promotor la conveniencia de incorporar expresiones como la que se refiere por ejemplo a la proliferación de viviendas convertidas en “pisos patera”.

Por lo que se refiere a la parte normativa de la disposición, conforme a lo dispuesto en las Directrices de técnica normativa, solo se dividirán en títulos las disposiciones que contengan partes claramente diferenciadas y cuando su extensión así lo aconseje. En tal sentido, parece razonable la división del articulado propuesto (115 artículos) en títulos (8 títulos) si bien se sugiere someter a juicio del órgano promotor de la disposición una nueva distribución de los títulos que agrupe aquellos que tengan contenidos más próximos entre sí como por ejemplo pudiera ser el caso del título preliminar que aunara junto a las disposiciones generales de la ley, el contenido del título que se refiere a las competencias de las administraciones y la planificación. Asimismo se podría incluir en un mismo título el que se refiere a la

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/36	



calidad y la rehabilitación de las viviendas. Y otro ejemplo afectaría a la inclusión en un único título las materias que se refieren a la inspección y el régimen sancionador en materia de vivienda.

Siguiendo las mencionadas Directrices de técnica normativa, en todo caso la estructura formal de la composición de los Títulos en los que se pueda dividir el borrador se realizará de la siguiente manera:

TÍTULO PRELIMINAR

{centrado, mayúscula, sin punto}

Disposiciones generales

{centrado, minúscula, negrita, sin punto}

De la misma manera, la composición de los capítulos en los que se divide el borrador, que deben tener un contenido materialmente homogéneo, se realizará de la siguiente manera:

CAPÍTULO I

{centrado, mayúscula, sin punto}

Disposiciones generales

{centrado, minúscula, negrita, sin punto}

A su vez, la composición de las secciones, para aquellos capítulos muy extensos y con partes claramente diferenciadas, en los que se pueda el borrador se realizará de la siguiente manera:

SECCIÓN 1.ª DERECHOS DE EXPLOTACIÓN

{centrado, mayúscula, sin punto}

En la parte final del borrador de anteproyecto de ley, y en concreto en la disposición adicional primera donde se aborda la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado como Anexo del Decreto 149/2006, de 25 de julio, se sugiere que los 34 apartados se enumeren con cardinales en letra (esto es, uno, dos, tres, ect) toda vez que se trata de una disposición modificativa.

B) Observaciones de Carácter General.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 7.1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, los anteproyectos de ley incorporarán una MAIN que deberá incluir entre sus apartados la identificación clara de los fines y objetivos perseguidos, las alternativas de regulación estudiadas, lo que deberá incluir una justificación de la necesidad de la nueva norma frente a la alternativa de no aprobar ninguna regulación y la justificación de su adecuación a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, a los principios de necesidad y eficiencia, justificando la razón de interés general en la que se funda, y que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. También deberá contener

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 13/36	



una explicación de su adecuación al principio de proporcionalidad, de forma que la iniciativa contenga la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Conforme al citado artículo 129 en la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

Asimismo, se destaca la mención indistinta a los días cuando en unas ocasiones se califican de hábiles y en otras ocasiones no se dice nada. Al respecto, se recuerda que conforme a lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, siempre que por Ley o en el Derecho de la Unión Europea no se exprese otro cómputo, cuando los plazos se señalen por días, se entiende que éstos son hábiles, excluyéndose del cómputo los sábados, los domingos y los declarados festivos. Por lo que se sugiere unificar el criterio para la denominación de los plazos.

Por último, se recomienda con carácter general revisar los signos de puntuación, ortografía, tamaño y formato de fuente y espaciado de textos, así como la sintaxis de las frases y párrafos y la semántica empleada. En esta línea, se aconseja la unificación de las referencias a la “ley” a lo largo del borrador, que es citada indistintamente como “Ley” o “ley”, como ejemplo que sucede con otras palabras.

C) Observaciones de carácter Específico

A) A la parte expositiva.

- En relación con la adecuación del borrador de anteproyecto de ley al cumplimiento de los principios de buena regulación cabe resaltar que la justificación que se realiza en la MAIN en el apartado “Oportunidad de la propuesta de norma” no se traslada a la exposición de motivos del borrador propuesto, en concreto en la página 13, quedándose en una enumeración de los principios que sí se abordan de manera más extensa en la MAIN, por lo que se sugiere una traslación de dicha justificación en el propio texto del expositivo.
- En la página 21 del borrador de anteproyecto de ley para completar la referencia a la normativa de protección de datos, se sugiere incluir la mención a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
- Asimismo, se sugiere la revisión de expresiones incorrectas como cuando se menciona el recurso de inconstitucionalidad (no de constitucionalidad como dice el texto) n.º 5491-2023, contra los artículos 3 f), g) y k); 8 a) y c); 9 e); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18 apartados 2, 3 y 4; 19 apartado 1, inciso segundo, y apartado 3; 27 apartado 1, párrafo tres, y apartado 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 y 36; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera; disposición final primera, apartados uno, tres y seis; y disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

B) Al articulado.

Artículo 1.- Objeto y fines de la Ley.

Se valora que el objeto de la ley va más allá de establecer el marco normativo de la vivienda y de garantizar un derecho constitucional previsto en los artículos 25 y 56.1 del Estatuto de Autonomía para 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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 14/36	



mediante la incorporación de los derechos, los mecanismos, las actuaciones e institutos jurídicos a los que se va a dotar de una nueva regulación jurídica para hacer efectivo el ejercicio de ese derecho.

Por otra parte, se estima positivamente la inclusión de la expresión “fines” en el título del precepto, sin embargo se sugiere que en el apartado 2 se modifique el texto del encabezamiento por uno similar al que se propone; algo así como que poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho, bajo los siguientes “criterios” que aparecen enumerados con letras.

Artículo 2. Ámbito de la Ley.

En el título se sugiere la indicación de “ámbito de aplicación”.

En el apartado 1 surge la duda de si con la redacción propuesta se sobrentiende incluido en el ámbito objetivo de aplicación de la ley los alojamientos protegidos que también se contemplan en otros artículos como sería el 7 o el 18, entre otros.

Artículo 4. Definiciones y Conceptos.

En el título se sugiere poner en minúscula la letra inicial de “Conceptos” .

En la letra f) llama la atención la definición de “vivienda de uso turístico” cuando no aparece que se halle incluido este concepto en el alcance del ámbito de aplicación de la ley que se regula en el artículo 2.

En la letra n) cuando se definen a los colectivos en situación de vulnerabilidad o exclusión social, sería preciso recordar que a efectos de alcanzar la debida coherencia del ordenamiento jurídico, pudiera ser conveniente verificar lo redactado en relación con el Decreto-ley 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía.

De la misma manera en la letra q) respecto a las entidades del tercer sector de acción social, sería conveniente precisar que su ámbito de aplicación sea exclusivo de la comunidad autónoma toda vez que para aquellas que actúen en más de una comunidad autónoma le es de aplicación la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social.

Al hilo de lo anterior y dado que en el artículo siguiente se regula el contenido esencial del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, es preciso señalar que precisamente en la relación de definiciones se echa en falta tanto el concepto de vivienda “digna y adecuada” como el de “sobreocupación” que se emplea por ejemplo en el artículo 42.

Por ultimo, se subraya la expresión “especial protección” que a priori se evidencia confusa además de englobar a colectivos que aúnan características comunes, como es el caso de las personas jóvenes (cuya edad no se concreta), personas jóvenes tuteladas y personas jóvenes que acceden a primera vivienda.

Artículo 5. Derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.

En lo que se refiere al conjunto de parámetros que debe reunir el ejercicio del derecho de acceso a la vivienda, llama la atención que en ninguno de los apartados se recoja mención alguna en cuanto al tamaño

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 15/36	



de la vivienda por unidad familiar o por persona que integra la unidad para que deje de ser digna y/o adecuada y se pueda considerar sobreocupada.

Artículo 8. Competencias de los Ayuntamientos.

En el primer párrafo se sugiere que se especifique más claramente que las competencias de los municipios y las entidades locales, bajo el principio de autonomía local para la gestión de sus intereses y de acuerdo con los principios de descentralización y eficacia, ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación del régimen local, la legislación urbanística, la presente Ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

Particularmente, en la letra e) se menciona la competencia para mantener, gestionar y actualizar el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Al respecto, es preciso subrayar que este registro está actualmente regulado en 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. Esto es, teniendo en cuenta que en el borrador de texto no se incorpora régimen transitorio alguno para el corpus normativo existente en materia de vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, nos podemos encontrar con una situación jurídica de alegalidad toda vez que, tanto este Decreto 1/2012, de 10 de enero, como otros que se mencionaran más adelante en este informe, regulan instrumentos, negocios y regímenes jurídicos cuya transitoriedad una vez que entre en vigor la nueva ley y hasta que se produzca su ulterior desarrollo normativo, no está contemplada y mucho menos regulada en disposición alguna, por lo que ello puede dar lugar a situaciones de no identificación de la norma que se ha de aplicar.

Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda.

En este caso al tratarse de un órgano colegiado, igual que se mencionan otros en el borrador, es preciso recordar que conforme a la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía y en concreto a su artículo 11, en la composición de los órganos colegiados de la Administración de la Junta de Andalucía deberá respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres, incluyendo en el cómputo a aquellas personas que formen parte de los mismos en función del cargo específico que desempeñen. Este mismo criterio de representación se observará en la modificación o renovación de dichos órganos.

Artículo 14. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.

En este artículo llama la atención que el centro ya fue advertido por la Secretaría General para la Administración Pública, en su informe de fecha 16/08/2024, el carácter “interadministrativo” (que se mantiene en la denominación) que el precepto atribuye a la Comisión no se corresponde plenamente con lo que establece, en el sentido que en ningún momento se alude a que en ella hayan de estar representadas otras Administraciones Públicas. Además es preciso resaltar la expresa remisión al artículo 32 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía -el cual regula los órganos de participación ciudadana-, por lo que debe tenerse en cuenta que dicho precepto prescribe que estos órganos colegiados “no podrán tener competencias decisorias”.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 16/36	



Si bien el órgano promotor declara en el informe de valoración que aceptaban las observaciones realizadas por la SGAP y, en consecuencia, se revisaría el contenido de la redacción, no parece que así se haya reflejado en el texto del artículo.

Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En el apartado 4 cuando se menciona el procedimiento de elaboración de este Plan se plantea la incógnita sobre la participación o encaje en cualquier fase del procedimiento, del Consejo Andaluz de la Vivienda, a tenor de las funciones que le han sido asignadas de recabar y canalizar propuestas de las organizaciones y entidades vinculados al ámbito de la vivienda, informes periódicos y análisis de datos y estadísticas en materia de vivienda.

En el apartado 6 no se entiende bien a qué instrumento o mecanismo se está refiriendo el proyecto legislativo cuando menciona “otros programas de fomento para la vivienda en Andalucía, no previstos en el Plan”, por lo que se sugiere su mejor clarificación.

Artículo 17. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda.

En el apartado 1 se sugiere reemplazar la expresión "se entiende" por ejemplo por “se considera” toda vez que no parece término determinante para una ley ni para un adecuado enfoque de la relación con los planes estatales de Vivienda.

Artículo 19. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.

La transcripción de este artículo podría ser más concreto sobre las causas y circunstancias que vendrían a justificar la elaboración de estos planes supramunicipales, cuáles serían sus características específicas que los diferencia del Plan Andaluz del Suelo y cómo sería el procedimiento de elaboración de estos planes teniendo en cuenta que sólo se menciona la audiencia a los municipios afectados y la participación ciudadana. Esta cuestión se erige importante toda vez que en estos planes se podrán delimitar las Áreas Prioritarias de Vivienda y (además de “o” como dice el borrador) las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana.

Artículo 21. Coordinación de las competencias en materia de vivienda y el planeamiento urbanístico.

En el apartado 3 cuando se refiere a la emisión de informe preceptivo sobre los instrumentos de ordenación urbanística y sus revisiones, quizá sea conveniente una mayor concreción sobre qué órgano en el ejercicio de sus competencias emitirá el preceptivo informe o al menos en base a qué normativa se determinará el órgano competente.

Artículo 22. Reservas para viviendas protegidas.

En el primer párrafo surge la duda sobre la no inclusión de los Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo junto con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para la reserva de suelo para vivienda protegida en los instrumentos de ordenación urbanística.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 17/36	



En el segundo párrafo se sugiere que se identifique el articulado de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el que se regula esta cuestión.

Artículo 23. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público.

La misma observación anterior sobre la falta de identificación de los artículos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre cuando se menciona en el borrador del anteproyecto de ley se extiende a otros artículos como por ejemplo a este el artículo 23.

Por otra parte, la redacción del apartado 4 se aprecia excesivamente vago por lo que se sugiere una remisión a los concretos instrumentos de colaboración público-privada que contempla el borrador de anteproyecto de ley.

Artículo 25. Fomento de la Calidad.

En relación con este artículo se sugiere un pronunciamiento sobre la aplicabilidad del Decreto 67/2011, de 5 de abril, por el que se regula el control de calidad de la construcción y obra pública así como el Decreto-ley núm. 2/2018 de Consejería de Empleo, Empresa y Comercio, de 26 junio, de simplificación de normas en materia de energía y fomento de las energías renovables en Andalucía, toda vez que como anteriormente se ha apuntado, no se contempla un régimen de transitoriedad o de permanencia de la regulación.

Artículo 29. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

El apartado 5 menciona como excepción la redacción de un Libro del Edificio existente en el caso de la realización de actuaciones de rehabilitación conforme al 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. A priori parece que se vincula esta excepción a la vigencia temporal del Real decreto de ayudas Next Generación, si bien de la redacción actual no queda clara esta cuestión. Por ello, se sugiere que se revise el texto del apartado.

Artículo 30. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.

En el apartado 3 se sugiere que se complemente la mención al Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones en los términos de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, que proporciona al sector empresarial la oportunidad y los medios de participar activamente en la lucha contra el cambio climático

Artículo 35. La iniciativa en la ordenación de actuaciones de rehabilitación.

En la letra f) si se está refiriendo a la entidad urbanística de conservación del artículo 98.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se sugiere que se especifique. En la letra g) conviene aclarar que citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, menciona agente urbanizador no rehabilitador. En consecuencia se sugiere una aclaración sobre lo que se considera agente rehabilitador en los términos a los que se refiere el borrador de anteproyecto de ley.

Artículo 36. Acciones de la Administración Autonómica en materia de rehabilitación.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 18/36	



En el apartado 2 no se entiende bien a qué se refiere el texto propuesto cuando se dice que “la administración autonómica impulsará la creación de oficinas de rehabilitación tipo “ventanilla única”, teniendo en cuenta que la Junta de Andalucía tiene a disposición de toda la ciudadanía una ventanilla electrónica como servicio tecnológico virtual que facilita la gestión de numerosos trámites administrativos sobre los que el usuario puede realizar las funcionalidades, como la presentación de solicitudes, consulta de documentos, acceso a trámites realizados y seguimiento de expedientes.

Artículo 37. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

En el apartado 1 se sugiere una mejor concreción en el texto propuesto sobre qué casos se consideran “situaciones de especial gravedad” y que vendrían a justificar la adopción de medidas para la eliminación de infraviviendas y chabolismo.

Además se sugiere suprimir el apartado 5 dado que la esencia de su prescripción ya se contiene en el apartado 1, esto es, la adopción de medidas en los planes y podría incorporar otro tipo de medidas que contemple el realojo de las personas afectadas.

Artículo 38. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana.

En el apartado 6 se menciona la mesa técnica pluridisciplinar constituida por las distintas administraciones con competencia en las materias, y que además elaborará un Plan Director de Regeneración del Área Urbana, sin que se especifique bajo qué régimen jurídico procedería su constitución, mediante qué instrumento jurídico se puede materializar así como las restantes cuestiones que serían determinantes para alcanzar su finalidad. Tampoco se remite a posterior desarrollo reglamentario de la propia ley o a regulaciones reglamentarias alternativas.

Artículo 45. Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal.

En este artículo nos ha llamado la atención la referencia que en el apartado 2 se mencione el “...Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e iniquiocupación de su provincia.”, de tal forma que parece ser que el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal es un conjunto de medios necesarios para proporcionar información y asesoramiento y que además va a desplegar una estructura provincializada, sin que del texto del borrador se puedan alcanzar más conclusiones en cuanto a su naturaleza y régimen jurídico. Por ello se solicita una mejor clarificación de este punto.

Artículo 47. Derechos de la ciudadanía en materia de información sobre vivienda.

Teniendo en cuenta que el carácter de la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía es voluntario quizá sería más conveniente que la obligación de información a la ciudadanía a la que se refiere este artículo debería ser para todos los profesionales del sector con independencia del si están registrados o no.

Artículo 57. Acceso a la vivienda protegida.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 19/36	



Se puede considerar que la expresión “Podrán establecerse procedimientos de acceso en arrendamiento con opción de compra, o de compra con acceso diferido.” es una remisión al ámbito de desarrollo reglamentario autonómico. De ser así convendría una mayor especificación.

Artículo 58. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.

La introducción de la nueva aplicación denominada Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía va a convivir con el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía que fue establecido en el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030 por lo que sería recomendable una adecuada coordinación de los contenidos de ambos. Además teniendo en cuenta que ambos sistemas considerados como un instrumentos de información y procesado de análisis, van a requerir principios específicos necesarios, que permitan y favorezcan el desarrollo de la interoperabilidad en las Administraciones públicas por lo que en el diseño de los sistemas deberá ser de aplicación el Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica.

Artículo 60. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Si partimos de la consideración de acuerdo con la cual los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales, la redacción del artículo se debería ceñir a esta afirmación y no referirse a “este Registro” como si fuera único y gestionado por la Administración de la Junta de Andalucía.

Artículo 80. Derechos de tanteo y retracto.

Una primera observación en este artículo se refiere a la necesaria delimitación de la titularidad de la competencia para el ejercicio de los derechos de tanteo y registro en el ámbito de la Junta de Andalucía, entre la Consejería y la AVRA, en el marco del borrador del anteproyecto de ley.

Una segunda cuestión es la que se refiere a la ausencia de regulación legal o la posible remisión a desarrollo reglamentario de la obligación de efectuar las necesarias comunicaciones en orden a un adecuado ejercicio de estos derechos, teniendo en cuenta la prevalencia del Ayuntamiento.

Artículo 85. Bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía.

En relación con el contenido de este artículo, se insiste en la necesidad de que se clarifique qué órgano tiene atribuida la titularidad de la competencia para la gestión de Parque, toda vez que se dice expresamente que “...están gestionados por las Administraciones Territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes...”

Artículo 90. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía.

En este artículo se solicita que se aclare a qué se refiere la redacción propuesta cuando se refiere a solicitar un listado de personas al “Registro”. En aras de la debida seguridad jurídica se sugiere que se concrete a qué registro se refiere y se incluya su correcta denominación.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 20/36	



Artículo 91. Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía.

Al hilo de la observación anterior, en este artículo se establece la obligación de mantener un "...o un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, incluyendo la identificación de las viviendas que lo componen, sus características principales, así como la de sus usuarios personas usuarias..." por lo que sería necesario especificar el órgano u órganos administrativos que van a ostentar la atribución de esta competencia, máxime cuando va a ser también responsable de la actividad de tratamiento que deba acompañar la recogida de los datos de carácter personal de las personas usuarias de estas viviendas y alojamientos inventariados conforme a lo establecido en Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Artículo 101. Actuaciones de investigación.

En la redacción de este artículo se destaca que el acuerdo para la realización de actuaciones de investigación previas se orientan para averiguar la identidad de la persona física o jurídica y en este último caso públicas o privadas presuntamente responsables, por lo que se sugiere que se revise esta frase que excluye a las personas físicas.

Artículo 102. Obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras.

En el contenido de este artículo se sugiere una redacción de acuerdo con el cual se exprese que las administraciones públicas y las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar al personal inspector los datos, informes, antecedentes y justificantes que les fuesen solicitados por estos en el ejercicio de su función para verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley. Y posteriormente se pueden desarrollar los deberes de colaboración individualizados por sectores profesionales (compañías suministradoras y otras).

Artículo 106. Administraciones competentes.

En cuanto al contenido de este artículo, se sugiere reorganizar su contenido en tres apartados.

En un primer apartado, se abordaría la atribución de la competencia para el ejercicio de la potestad sancionadora a la Administración de la Junta de Andalucía y en concreto a la Consejería con competencia en materia de vivienda. En cuanto a la desconcentración de las competencias para incoar, tramitar y resolver los expedientes sancionadores se puede acometer por vía reglamentaria conforme a lo establecido en el artículo 100 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

En un segundo apartado, se englobaría las competencias en materia sancionadora que por su naturaleza se designa a los Ayuntamientos como órganos competentes conforme a lo establecido en la propia ley y en la legislación específica en materia de administración local.

En el último apartado se incluiría la posibilidad de acuerdo con la cual la Consejería podrá asumir la competencia en sustitución de la entidad local, conforme a lo establecido en la legislación reguladora de las bases del régimen local (artículo 60 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) para lo que sería necesario al menos un previo requerimiento a la entidad local y siempre que la potestad

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 21/36	



sancionadora de la Consejería se ejerciera por incumplir las obligaciones que en la materia así determina el ordenamiento jurídico.

Artículo 113. Presunción de vivienda protegida no habitada.

Teniendo en cuenta que en la disposición adicional tercera se recogen los consumos para considerar no habitada una vivienda protegida, se sugiere que en este artículo se incluya una remisión al contenido de dicha disposición. En otro orden de consideraciones y dadas las graves consecuencias que se derivan del contenido de esta presunción no estaría de más una mayor concreción de los indicios que llevarían a la declaración de vivienda protegida no habitada incluyendo la mención que en todo caso sería una presunción *iuris tantum*, por lo que, bien en sede legal o en sede reglamentaria es preciso recoger la necesaria participación y audiencia en el procedimiento de la persona interesada.

Disposición adicional primera. 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 la introducción de esta disposición el legislador autonómico ha derivado a la norma reglamentaria el desarrollo normativo de determinadas cuestiones en materia de vivienda protegida. A respecto, es preciso subrayar que el 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, aprobaba en su primer artículo el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se incorpora como Anexo I de dicho Decreto. Asimismo, se compone de varios artículos, dos disposiciones adicionales tres transitorias una derogatoria y tres disposiciones finales.

Por lo tanto, lo que ahora se viene a modificar con la Disposición Adicional Primera del borrador de anteproyecto son determinados artículos del Reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se derogan otros tantos en virtud de la disposición derogatoria única, se añade un nuevo título que hace el número Título IV con nuevos artículos que van desde el 55 al 61 y se mantienen otros tantos artículos del reglamento originario, como por ejemplo el artículo 4, el 10, entre otros. Se recuerda la sugerencia para que los 34 apartados se enumeren con cardinales en letra (esto es, uno, dos, tres, ect) toda vez que se trata de una disposición modificativa.

Al hilo de lo expuesto cabe plantearse si la técnica de elaboración normativa empleada es la que más favorece la primera regla básica de seguridad jurídica que es la que se refiere a la necesaria certeza de las normas específicas que rigen una determinada materia, en este caso el régimen jurídico de las viviendas protegidas.

Disposición adicional primera. TRIGÉSIMO CUARTO.- Se introduce un nuevo TÍTULO IV. Registros Públicos Municipales De Demandantes De Vivienda Protegida.

En este punto es preciso tener en cuenta que 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 está incluido en

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 22/36	



la clausula derogatoria, por lo que perderá vigencia una vez entre en vigor el borrador de anteproyecto de ley. En principio, el legislador autonómico propone sustituir el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el nuevo Título IV que se añade al l Decreto 149/2006, de 25 de julio, desarrollado en los artículos 55 a 61.

Lo más destacado respecto de la regulación anterior es la obligación de los Ayuntamientos para crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida mediante un sistema informático que deberá estar actualizado permanentemente y que se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente. A diferencia de lo que ahora está vigente, se suprime lo establecido en el artículo 2.3 del Decreto 1/2012, de 10 de enero, que venía a establecer que los Ayuntamientos mantendrán una base de datos actualizada y verificada, que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda, quien coordinará y pondrá en relación los distintos Registros Públicos Municipales en una base de datos única, común y actualizada permanentemente. Con este fin, la Consejería pone a disposición de los Ayuntamientos andaluces una aplicación informática que permitía la recogida y gestión de datos.

Una vez derogado el Decreto 1/2012, de 10 de enero y, por lo tanto en ausencia de una base de datos única, común y actualizada permanentemente, sería conveniente que en el borrador de anteproyecto de ley se establezca un mínimo común jurídico en cuanto a la estructura, acceso, procedimiento y requisitos para favorecer la máxima transparencia y los principios de igualdad y no discriminación de las personas usuarias de estos Registros. En la misma línea se sugiere la conveniencia de establecer un período transitorio en el funcionamiento actual de este sistema para cuando entre en vigor la futura ley.

Particularmente, se destaca de la redacción propuesta en el artículo 58 cuando se refiere a la solicitud de inscripción que;

“b. En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, contendrá declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.” no se aclara quien asume la representación de la unidad familiar o de convivencia para realizar la declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar.

En el artículo 59 cuando se regula el procedimiento de inscripción, efectos y vigencia no queda claro la razón por la que como máximo una persona o grupo de convivencia puede estar inscrito simultáneamente en tres registros públicos, ni la manera en que este criterio se puede verificar.

Disposición adicional quinta. Protección de datos personales.

Esta disposición recoge la clausula de protección de datos de carácter personal para informar sobre el tratamiento de datos personales que se va a realizar por parte del responsable del tratamiento y cuyo contenido se ajusta tanto a la Ley Orgánica de Protección de Datos y Garantía de Derechos Digitales como al Reglamento General de Protección de Datos. Además reviste el modelo clásico de ofrecer información en dos capas, una primera capa con la información básica relativa al tratamiento de datos, que incluya dónde pueden encontrar la segunda capa informativa, que ofrecerá toda la información detallada.

La fórmula anterior no presenta problemas para aquellos procedimientos en los cualquier órgano central o periférico de la Administración de la Junta de Andalucía es responsable de la actividad de tratamiento, por carece de virtualidad cuando el responsable del tratamiento es por ejemplo un ayuntamiento.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 23/36	



Por ello se sugiere que además de su contenido actual se incorpore una fórmula genérica que proporcione justificación suficiente para el debido cumplimiento de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal en aquellas actividades de tratamiento que no correspondan a la Administración de la Junta de Andalucía.

En cuanto al deber de colaboración entre administraciones, en lo que se refiere a registros administrativos, y con absoluto respeto de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, se podría establecer que los entes del sector público podrán intercambiarse o facilitarse mutuamente información de los registros previstos en la ley a los solos efectos del ejercicio de sus atribuciones con relación a la vivienda.

Disposición adicional sexta. Supresión de la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Con esta disposición se pretende suprimir la obligación de efectuar el depósito de las fianzas que se constituyan en aplicación del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, regulada en el Título II de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas tributarias, presupuestarias, de empresas de la Junta y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

Conforme al Acuerdo de 3 de junio de 2014, del Consejo de Gobierno, se atribuyó a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía el ejercicio de las funciones relativas a las competencias que en materia de fianzas de arrendamientos y suministros residen en la Consejería competente en materia de vivienda contenidas en el título II, por lo que hasta ahora la Agencia venía realizando los trámites correspondientes a los depósitos de las fianzas conforme al régimen general establecido en el artículo 83 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, y la gestión de las fianzas mediante el sistema de régimen concertado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

Por lo tanto si decae la obligación del depósito de la fianza y en consecuencia procedería la correspondiente devolución de estas cantidades que hubieran sido depositadas en la Administración (AVRA) conforme a lo indicado en el borrador del anteproyecto de ley, toda vez que hay un procedimiento contemplado para la devolución de la fianza.

Al margen de lo anterior, es preciso recordar que el artículo 84 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, regula el “Régimen concertado” en cuya virtud, la Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado, en atención a las condiciones especiales que concurran y al afianzamiento que se ofrezca, cuando lo soliciten las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad. A su vez se prevé que las entidades suministradoras o personas arrendadoras acogidas al régimen concertado deberán presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda o, en su caso, ante sus entidades instrumentales, dentro del mes de enero de cada año, una declaración anual de concierto comprensiva de un estado demostrativo del movimiento de fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo. Se acompañarán relaciones nominales de unas y otras, de acuerdo con el fichero que al efecto sea aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda. Dicha Consejería determinará igualmente el modelo de impreso de la declaración anual.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 24/36	



Nada se dice sobre esta cuestión en esta disposición, por lo que sería conveniente que se aclare este punto máxime cuando en la disposición derogatoria se incluye el Título II de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, en lo relativo al depósito de fianzas de arrendamientos. En aras del principio de seguridad jurídica, procede que la redacción de la disposición derogatoria no arroje dudas o se remita a criterios interpretativos sobre la vigencia o no de las normas jurídicas. En este sentido, se recuerda lo que al respecto se establece en la Guía Metodológica para elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo cuando para dar cumplimiento al principio de seguridad jurídica, el análisis jurídico comprenderá, entre otros criterios;

Lista de derogaciones: identificándose de forma pormenorizada, concreta y explícita todas y cada una de las disposiciones normativas (ley, decreto, orden...) o los preceptos de estas que por inaplicables, superfluos, obsoletos, en desuso o contrarios a la nueva regulación, van a derogarse de forma expresa con la entrada en vigor del nuevo proyecto normativo, de tal forma que con cada nueva aprobación normativa se contribuya a depurar de forma efectiva el ordenamiento jurídico, lo que implica prescindir del uso en el texto normativo de las cláusulas derogatorias genéricas (del tipo "Se deroga expresamente cualquier norma de igual o inferior rango que se oponga a lo dispuesto en la presente ley") pues estas provocan inseguridad jurídica al dejar en manos del intérprete la determinación del derecho aplicable.

En base de cuanto antecede, arrojaría mayor seguridad jurídica determinar qué preceptos quedan derogados del Título II de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, tal y como se exige para la disposiciones derogatorias en el epígrafe I.41 de las Directrices de técnica normativa, aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005 (a las que nos remitimos supletoriamente, dada la falta de previsión específica sobre el particular en nuestro ordenamiento autonómico). Así como declarar la vigencia de otros preceptos como sería el caso del artículo 84 en relación con los contratos de suministro de los servicios de agua, gas y electricidad. Tampoco nada se dice sobre qué artículos del régimen sancionador de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, quedarían vigentes y cuáles no en relación esto último con las fianzas de los suministros.

Disposición transitoria tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio.

En este punto se sugiere una revisión del texto toda vez que el sentido de la misma es la de mantener la vigencia del Decreto 149/2006, de 25 de julio, en tanto que no se produzca el desarrollo reglamentario (que además no se contempla específicamente en el borrador de anteproyecto de ley) del nuevo texto legal, pero no con carácter supletorio sino con el mismo rango de norma reglamentaria cuya aplicación no puede contradecir lo dispuesto en la norma con rango legal.

Lo anterior nos conduce a subrayar la conveniencia de incluir en una disposición final la habilitación reglamentaria al Consejo de Gobierno para dictar las disposiciones reglamentarias necesarias precisas para el cumplimiento de la presente Ley, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda.

Así como la posibilidad de habilitar a la persona titular de la Consejería para dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean precisas para la aplicación de la norma legal, lo que le permitiría por ejemplo poder modificar los consumos para considerar no habitada una vivienda o si fuera necesario para establecer determinados trámites adicionales para el procedimiento de devolución del importe de las fianzas.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 25/36	



4.- CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto, y a modo de resumen, se informa favorablemente el presente anteproyecto de ley conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, sin perjuicio de las correcciones y observaciones realizadas en el apartado 3 de este informe y del contenido de los informes preceptivos, así como de su adecuada tramitación de acuerdo con lo expuesto en el apartado 2 del mismo, salvo mejor criterio jurídico o técnico por razón de la materia.

SEGUNDO.- INFORME PRECEPTIVO DE VALORACIÓN DE LA MAIN EX ARTÍCULO 8.2 DEL DECRETO 622/2019, DE 27 DE DICIEMBRE EN CONEXIÓN CON LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA DEL DECRETO-LEY 3/2024, DE 6 DE FEBRERO.

La Secretaría General de Vivienda ha llevado a efecto la elaboración y tramitación del presente borrador de anteproyecto de ley mediante el que procede a regular el régimen jurídico sustantivo general para el ejercicio del derecho de acceso a la vivienda en condiciones de igualdad y promoviendo las medidas necesarias para tal fin, junto con su correspondiente memoria del análisis de impacto normativo (en adelante, MAIN), somete a informe de valoración de la MAIN.

Este informe se emite conforme a lo previsto en el artículo 8 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, de cuyo tenor, el órgano competente en materia de impulso, coordinación y seguimiento de las actuaciones encaminadas a la consecución de la mejora de la calidad normativa informará, con carácter preceptivo y no vinculante, los anteproyectos de ley, decretos legislativos y demás disposiciones reglamentarias, previamente a su aprobación, en lo relativo al cumplimiento del contenido de la MAIN establecido en los artículos 7 bis y 7 ter, con excepción de lo recogido en el apartado 1 de este artículo. En la emisión del informe se comprobará el cumplimiento de los principios del artículo 3.2 en relación con la evaluación de impacto normativo a efectos de mejorar la calidad normativa.

La competencia para la emisión del informe se atribuye en la disposición transitoria segunda del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, de tal forma que en tanto no se cree y apruebe la estructura de la Oficina de Calidad Normativa y Gobierno Abierto, este informe será emitido por la Secretaría General Técnica de la Consejería a la que pertenezca el centro directivo que impulsa la norma. En materia de procedimiento de elaboración de disposiciones de carácter general en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, desarrolla en su artículo 43 el procedimiento de elaboración de disposiciones legislativas que además debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 7/2017, de 27 de diciembre, de Participación Ciudadana de Andalucía así como lo establecido en la legislación básica estatal.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 26/36	



De conformidad con lo anterior, y analizado el contenido del borrador de proyecto referido y su correspondiente MAIN, en cumplimiento de lo dispuesto en las citadas disposiciones legales y reglamentarias, se emite el siguiente informe de valoración de la MAIN.

1. OBJETO.

La ficha de resumen ejecutivo de la MAIN recoge que el objetivo que se persigue con la propuesta legislativa parte de una situación que pretende realizar una revisión, actualización y unificación del marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, actualmente disperso, complejo y obsoleto, para dar solución y respuesta a los problemas de acceso a la vivienda conforme a los objetivos que se recogen en el Acuerdo de 30 de agosto de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se insta a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a la redacción y tramitación del anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO.

2.1 Estructura.

El borrador de anteproyecto de ley que se recibe para informe consta de una parte expositiva, otra dispositiva desarrollada en 115 artículos que se distribuyen de la siguiente manera;

- Un Título Preliminar.
- Título I subdividido en 5 capítulos.
- Título II.
- Título III.
- Título IV subdividido en 4 capítulos.
- Título V subdividido en 6 capítulos.
- Título VI.
- Título VII.
- Título VIII, subdividido en 2 capítulos.
- Seis disposiciones adicionales.
- Tres disposiciones transitorias.
- Una disposición derogatoria.
- Tres disposiciones finales.

2.2 Contenido.

El contenido del borrador de anteproyecto de ley se resumen en el apartado 3.1 de la MAIN;

En el Título Preliminar se aborda las cuestiones generales que afectan al objeto, fines, ámbito de aplicación, definiciones y principios rectores de la política de vivienda así como la delimitación de los derechos regulados en el proyecto normativo.

El Título I se agrupa en torno a las cuestiones de competencias y planificación, donde es preciso destacar la creación de una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, mediante un portal informático, para dar transparencia y competitividad al sector así como el fomento de los Planes municipales de vivienda y la

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 27/36	



introducción novedosa de los Planes Supramunicipales de Vivienda a elaborar por la Consejería. En concreto se estructura en;

- El Capítulo I dedicado a las competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda.
- El Capítulo II dedicado a las regulación de la colaboración público-privada.
- El Capítulo III dedicado a la planificación en materia de vivienda.
- El Capítulo IV dedicado a las Áreas Prioritarias de Vivienda, como una de las novedades más destacadas.
- El Capítulo V dedicado a la coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico.

El Título II desarrolla el marco jurídico relativo a las calidad de las Viviendas, donde destaca como novedad la creación de la Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía incentivando la industrialización de la construcción de vivienda, así como la mejora de la eficiencia energética e hídrica, circularidad en la construcción, menor huella de carbono, pudiendo establecer mecanismos de compensación medioambiental, así como mejor conectividad digital.

El Título III desarrolla el marco jurídico relativo a las rehabilitación, donde se destaca la declaración de las Áreas de Gestión Integrada para la regeneración urbana. Los Ayuntamientos podrán declarar Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, a los efectos de fomentar, coordinar y desarrollar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos. Para la delimitación de estas áreas habrán de tenerse en cuenta los datos y análisis de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y deberán justificarse los requisitos que contempla la ley.

El Título IV que agrupa las medidas de fomento del mercado inmobiliario destacando como novedad el impulso del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal y la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía con el objetivo de aportar transparencia y profesionalización a los operadores del sector. En concreto;

- El Capítulo I se destina a las medidas de fomento del alquiler y disuasorias de la ocupación ilegal.
- El Capítulo II se dedica a la coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal.
- El Capítulo III se corresponde a la Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial.
- El Capítulo IV se dedica a los administradores de fincas.

El Título V establece el marco legal de la vivienda protegida, en el que se introduce como regla como regla general la declaración responsable en el 80% de los tramites que se han de realizar, se mantiene el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como instrumento básico para la inscripción de las personas solicitantes de viviendas y se refuerza la colaboración de las Notarías con la Administración. A su vez se subdivide en;

- El Capítulo I dedicado al régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía.
- El Capítulo II regula el procedimiento de selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida.
- El Capítulo III se refiere a la promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos.
- El Capítulo IV regula la formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 28/36	



- El Capítulo V se dedica a la transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación.
- El Capítulo VI se dedica al procedimiento de descalificación de la vivienda protegida.

El Título VI desarrolla la Infraestructura residencial de gestión pública, donde se regula el concepto de Parque Público de Viviendas de Andalucía que está integrado por el parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales, se ofrece al Sector empresarial o al Tercer sector, la posibilidad de gestionar o infraestructuras residenciales comunitarias en colaboración público-privada cumpliendo los requisitos y se establece el Inventario único de viviendas públicas para optimizar la gestión del Parque Público de Viviendas de Alquiler en Andalucía.

El Título VII regula la función Inspector de la Administración sobre vivienda.

El Título VIII establece el régimen sancionador en materia de vivienda que a su vez se subdivide en

- El Capítulo I con las disposiciones comunes al régimen sancionador.
- El Capítulo II se refiere a la tipificación de las infracciones y sanciones.
- El Capítulo III se refiere a la promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos.
- El Capítulo IV regula la formalización de la adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos.
- El Capítulo V se dedica a la transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida tras la primera adjudicación

Respecto a las disposiciones adicionales, merece especial atención la disposición adicional primera que aprueba una 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.

Al respecto, es preciso destacar que el legislador ha optado por modificar parcialmente el Decreto 149/2006, de 25 de julio, derogando expresamente algunos artículos y disposiciones y añadiendo otros tantos artículos en torno a un nuevo título.

Así pues, dado que el citado Decreto 149/2006, de 25 de julio, constaba de 5 artículos de los que el primero aprobaba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que se incorpora como Anexo I del mismo, con la entrada en vigor del nuevo proyecto legislativo, su eficacia quedaría como sigue;

- Del propio Decreto 149/2006 se derogan los artículos 2, 3, 4, 5 y la disposición adicional segunda.
- Del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía;

1.- Se derogan los artículos 15, 30, 31, 32, 33, 39, 40, 42, 43, 46, 47, 48 y 49.

2.- Se añade un nuevo Título IV con los siguientes artículos 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61.

3.- Se modifican todos los artículos que se incluyen en la disposición adicional primera del borrador de anteproyecto de ley.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 29/36	



Respecto a las disposiciones transitorias, es de destacar la tercera que bajo el título de “Normativa aplicable con carácter supletorio” contempla la vigencia del Decreto 149/2006, de 25 de julio, en tanto que no se produzca el desarrollo reglamentario del nuevo texto legal.

De la lectura sistemática de las disposiciones adicional y transitoria se concluye a primera vista cierta confusión sobre qué parte del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía permanece vigente y cual ha perdido su vigencia, a lo que habría que añadir qué se entiende por normativa aplicable con carácter supletorio cuando se está refiriendo al propio Decreto 149/2006, de 25 de julio. A mayor abundamiento, llama la atención que se supedita la aplicación del Reglamento de Viviendas Protegidas al desarrollo reglamentario que como tal no está prevista en ninguna disposición final del borrador del proyecto de disposición.

En consecuencia, conviene destacar que dado que se ha modificado gran parte del contenido del Decreto 149/2006, de 25 de julio, y añadido un título nuevo procedería declarar su vigencia hasta que no se dicten las normas de desarrollo reglamentario de la nueva ley cuya habilitación podría venir contenida en una disposición final conforme al contenido propio de este tipo de disposiciones según se dice en la directriz 42 de las Directrices de técnica normativa, de cuyo tenor en las disposiciones finales se contendrán las autorizaciones y mandatos dirigidos a la producción de normas jurídicas (habilitaciones de desarrollo y de aplicación reglamentarios, etc.). Se hace constar que no se incluye disposición final con un contenido como el indicado.

Por último, en las tres disposiciones finales se modifican determinados artículos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, de su Reglamento General de Desarrollo y la cláusula de entrada en vigor de la futura ley.

3. ANÁLISIS DE PROYECTO LEGISLATIVO.

3.1. Rango de la propuesta normativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 apartado 2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, entre las atribuciones del Consejo de Gobierno le corresponde la de aprobar los proyectos de ley, autorizar su remisión al Parlamento de Andalucía. Por su parte, se le asigna a las personas titulares de las Consejerías en su condición de integrantes del Consejo de Gobierno, la de Proponer al Consejo de Gobierno los anteproyectos de ley relativos a las cuestiones de la competencia de sus Consejerías, conforme a lo que se prevé en el artículo 21.3 de la misma Ley.

El rango normativo que debe adoptar la propuesta legislativa se consagra en el citado artículo 43 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre.

En definitiva, la norma proyectada es una iniciativa legislativa, para cuya aprobación es competente el Consejo de Gobierno y puede afirmarse que su rango y naturaleza se adecúan al objeto regulado y a lo establecido en el ordenamiento jurídico estatal y autonómico.

3.2. Principios de buena regulación.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 30/36	



Conforme a lo establecido en el artículo 7. bis. del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, en relación con el contenido de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, la MAIN incorporada al proyecto legislativo contiene entre sus apartados (en concreto en el apartado “Justificación de la adecuación de la norma a los principios de buena regulación”) la justificación de su adecuación a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, a los principios de necesidad y eficiencia, justificando la razón de interés general en la que se funda, y que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. También deberá contener una explicación de su adecuación al principio de proporcionalidad, de forma que la iniciativa contenga la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.

En este sentido, en el apartado de la MAIN correspondiente a la “Oportunidad de la propuesta de norma” se contienen las referencias normativas correspondientes al cumplimiento de los principios de buena regulación, en este sentido, y desde un punto de vista formal y de estilo, la subdivisión de la justificación del cumplimiento de los principios de buena regulación en párrafos independientes, facilita el orden y la claridad del texto.

Por último, cabe resaltar que la justificación que se realiza en la MAIN no se traslada a la Exposición de Motivos del texto propuesto quedándose en una enumeración de los principios que sí se abordan de manera más extensa en la MAIN.

3.3. Calidad técnica.

En relación con la calidad técnica de la propuesta, entendida como el correcto uso del lenguaje y cumplimiento de las Directrices de técnica normativa (en adelante, Directrices), aprobadas por Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de julio de 2005, de aplicación supletoria en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en general y sin perjuicio de las observaciones de técnica normativa realizadas en el informe de la Secretaría General Técnica, se destaca un adecuado ajuste a las directrices normativas toda vez que el contenido del proyecto se orienta a realizar una revisión, actualización y unificación del marco legislativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, actualmente disperso, complejo y obsoleto, para dar solución y respuesta a los problemas.

Sin perjuicio de lo anterior, y atendiendo al contenido del proyecto normativo se considera adecuado en su conjunto (parte expositiva, parte dispositiva y final) remitiéndonos por razones de economía procesal a las observaciones realizadas en el informe preceptivo de la Secretaría General Técnica que se recoge en el informe primero del presente documento.

4. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

4.1 Contenido.

Se trata de una MAIN de tipo ordinario y su contenido se ajusta al modelo tipo adoptado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, así como a la Guía Metodológica para la

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 31/36	



elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo aprobada por Acuerdo de 14 de mayo de 2024, del Consejo de Gobierno. La MAIN elaborada contiene también la ficha de resumen ejecutivo.

Así pues, conforme a lo establecido en los artículos 7 y siguientes del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, la MAIN es el documento en el que se recoge y unifica toda la información que se acompaña, como trámite preceptivo, a los anteproyectos de ley, proyectos de decretos legislativos y proyectos de disposiciones reglamentarias, justificando su oportunidad y necesidad y realizando una estimación de los impactos que en diferentes ámbitos de la realidad tendrá su aprobación. En concreto, entre los contenidos que deben incorporar la MAIN se encuentra la oportunidad de la propuesta de norma, que en todo caso incluirá;

1. La identificación clara de los fines y objetivos perseguidos.
2. Alternativas de regulación estudiadas, lo que deberá incluir una justificación de la necesidad de la nueva norma frente a la alternativa de no aprobar ninguna regulación.
3. Justificación de su adecuación a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, a los principios de necesidad y eficiencia, justificando la razón de interés general en la que se funda, y que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución

En la MAIN elaborada por el centro directivo impulsor del proyecto normativo legislativo de fecha 04/04/2025 se contiene la ficha de resumen ejecutivo debidamente cumplimentada. Desde el punto de vista del estilo del documento se sugiere como mejora la incorporación de un índice en cada anexo y la posibilidad de conseguir un documento interactivo que permitiría una mejor localización de los apartados dada la extensión del mismo.

En cuanto a su contenido conviene realizar las siguientes observaciones;

l) El apartado 2 se dedica a justificar la oportunidad de la propuesta y que además de las causas, fines y objetivos perseguidos, incluye alternativas de regulación existentes para afrontar la situación que se plantea y la justificación de la adecuación de la norma a los principios de buena regulación. Esta última cuestión ya la hemos abordado anteriormente con mayor amplitud y a ello nos remitimos por lo que procede centrarnos ahora en las alternativas de regulación para abordar las alternativas estudiadas.

En este punto, se indica en la MAIN que tras el análisis entre mantener la regulación vigente, realizar un texto refundido y aprobar modificaciones de normativa preexistente o redactar un nuevo texto legal, “se considera oportuna una nueva ley, a partir de la revisión, actualización y unificación de los textos legales en materia de vivienda que aborde los asuntos y directrices establecidas en el Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2022”.

Y sin embargo, esta motivación que vendría a justificar el propio texto legal se antoja insuficiente para dar alcance a la modificación reglamentaria que se opera en el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la vía de la disposición adicional primera del texto legal. No se puede perder de vista, que el legislador ha optado por mantener la vigencia del Decreto 149/2006, de 25 de julio, que venía a aprobar el Reglamento de Viviendas Protegidas, mediante la derogación de parte del articulado y algunas disposiciones del propio decreto, la

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 32/36	



modificación de numerosos artículos del reglamento que se incorporaba como anexo del Decreto, la derogación de otros tantos y la incorporación de un nuevo Título.

En consecuencia, la incorporación en el proyecto legislativo de la modificación de una norma reglamentaria reclama de una motivación particularizada en la propia MAIN de manera específica e independiente a la motivación del propio texto legal y que debe ser adecuada, suficiente y proporcionada al contenido de la modificación reglamentaria, que contemple a su vez las alternativas de regulación que se han considerado más adecuadas para la modificación de numerosos artículos del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, frente a otras posibilidades de regulación de dicha materia, tal como está contenida en la disposición adicional primera del borrador de anteproyecto de ley.

En base a cuanto antecede, se sugiere al centro promotor la inclusión en la MAIN, en el apartado de oportunidad de la propuesta, de una motivación a fin de que se justifique la adecuación de la intervención pública mediante el ejercicio de la potestad reglamentaria para alcanzar los fines perseguidos y que proporcionaría justificación al contenido del desarrollo reglamentario incorporado en la disposición adicional primera.

II) En cuanto al apartado de informes y dictámenes recabados que aparece en el resumen ejecutivo es conveniente recordar que la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, regula en su artículo 79 el Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, como órgano colegiado de participación social y asesoramiento, y por su parte, en el artículo 4 del Decreto 150/2021, de 27 abril, por el que se regula el Consejo Andaluz y los Consejos Provinciales de Atención a las Personas con Discapacidad, se establece que corresponden al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, entre otras funciones la de informar con carácter facultativo la elaboración de cualquier proyecto o iniciativa normativa de las Administraciones Públicas de Andalucía que afecte específicamente a las personas con discapacidad.

Sin perjuicio de lo anterior y en la consideración de que se trata de un informe de carácter facultativo, no obstante dada la relevancia que en el propio texto del borrador de anteproyecto de ley se otorga a las personas con discapacidad mediante la adopción de medidas especiales, se ha comprobado que no se ha solicitado informe al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad en los términos a los que se refiere el Decreto 150/2021, de 27 abril, en desarrollo de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

Asimismo, es preciso señalar que respecto a dicho informe no se ha indicado nada por la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, la cual con fecha 02/10/24 ha emitido informe en el que realiza una valoración positiva del texto del anteproyecto de ley, y proponen algunas puntualizaciones que se aceptan. Se realizan observaciones desde diferentes centros directivos, incluyendo la D.G de Personas con Discapacidad.

No obstante, volviendo a la pertinencia de la petición del informe facultativo se considera que al menos procede incluir en la MAIN un razonamiento justificado sobre los motivos que han llevado al centro promotor del proyecto legislativo a no considerar conveniente y necesario solicitar dicho informe.

Al margen de lo anterior, se considera que en el apartado del resumen ejecutivo de la MAIN que se refiere a los informes y dictámenes recabados, no se ha incluido precisamente el informe preceptivo de valoración

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 33/36	



de la MAIN que se contempla en el artículo 8.2 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

III) En el apartado 3 de la MAIN que se refiere a las normas afectadas donde se recogen las normas que quedarán derogadas con la aprobación del borrador del anteproyecto de ley, se sugiere, para mayor claridad, una mejor redacción de las leyes y reglamentos que van a resultar modificados como la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento General der Desarrollo, las que se van a derogar parcialmente como la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, o el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía así como la normativa que se va a derogar en su integridad como la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y la Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía.

iv) En el Anexo II de la MAIN se analizan las cargas administrativas que supone la regulación actual, de acuerdo a las reglas especificadas en la “Guía metodológica para la elaboración de la memoria del análisis de impacto normativo” y en su Anexo C de Identificación y Medición de cargas administrativas. Y así, se analizan los siguientes procedimientos;

1. Solicitud inclusión de parcelas de uso residencial de titularidad privada en bolsa de suelo
2. Elaboración del Libro del Edificio
3. Elaboración del manual del usuario
4. Inscripción voluntaria en el Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del sector residencial de Andalucía
5. Inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda protegida
6. Comunicación en operaciones de venta de suelo reservado para vivienda protegida
7. Procedimiento de calificación
8. Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios (artículo 65).
9. Obligación de publicidad del promotor y del particular
10. Obligación de publicidad del propietario de vp para su transmisión o alquiler
11. Visado de los contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso
12. Otorgamiento de escritura pública – obligatoriedad de información
13. Segundas o sucesivas transmisiones de una vivienda protegida
14. Alquiler o cesión de uso de vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 34/36	



15. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler
16. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital
17. 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
18. Adquisición de una vivienda protegida por sucesión <i>mortis causa</i>
19. Descalificación de vivienda protegida
20. Obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras

Siendo bastante exhaustivo el análisis de las cargas administrativas de los procedimientos recogidos, no obstante, la obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras no es propiamente un procedimiento administrativo si no el cumplimiento de un deber legal de ineludiblemente cumplimiento en el ejercicio de la potestad de vigilancia e inspección que corresponde a la Administración pues en caso de no ser atendido el deber de colaboración ello conlleva un posible procedimiento sancionador por la comisión de las infracciones tipificadas en la ley. Además en al menos 11 procedimientos no se indican los resultados obtenidos en la medición de cargas

A *sensu* contrario, en la lista anterior no se incluyen algunos procedimientos como la comunicación de no poder ocupar la vivienda protegida al menos durante tres meses consecutivos o la comunicación para cuando en la vivienda se desarrolle además alguna actividad económica o profesional de su titular, o de algún miembro de su unidad familiar (apartado 1 del artículo 11 del Reglamento de Viviendas Protegidas).

4.2 Tramitación.

La tramitación a la que han de someterse los proyectos normativos depende de su naturaleza y contenido conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la iniciativa legislativa y en los artículos 44 y 45 para la potestad reglamentaria.

Se recuerda que conforme a lo dispuesto en los artículos 7.bis del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, el órgano directivo competente para la realización de la Memoria, actualizará el contenido de ésta con las novedades significativas que se produzcan a lo largo del procedimiento de elaboración normativa. En especial, se actualizará el apartado relativo a la descripción de la tramitación y petición de informes, que comprenderá la valoración de las observaciones y alegaciones formuladas a lo largo de todo el procedimiento.

Finalmente, conviene recordar que el presente informe no es vinculante, si bien, en el caso de que las recomendaciones u observaciones contenidas en el presente informe no hayan sido aceptadas, debe incluirse de manera específica en la MAIN, como adecuada justificación de la oportunidad y acierto del criterio adoptado así como las razones que motiven dicho rechazo.

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025	
	AMPARO CABRERA DIAZ		
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ		
VERIFICACIÓN		PÁG. 35/36	



No obstante, en el presente caso se aprecia especialmente el esfuerzo desarrollado que el órgano directivo impulsor del proyecto legislativo así como el cuidado con especial esmero para incluir todas las consideraciones y Anexos correspondientes a la Guía metodológica que se han realizado en versiones posteriores de la MAIN tras recabar y valorar las observaciones y los informes preceptivos sobre el contenido y acierto de la MAIN.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

El Gabinete de Elaboración Normativa
Fdo.: Amparo Cabrera Díaz

LA JEFA DEL SERVICIO DE LEGISLACIÓN
Fdo.: Ana M.^a Vázquez Gómez

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA
Fdo.: María Rosario de Santiago Meléndez

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	MARIA ROSARIO DE SANTIAGO MELENDEZ	08/04/2025
	AMPARO CABRERA DIAZ	
	ANA MARIA VAZQUEZ GOMEZ	
VERIFICACIÓN		PÁG. 36/36