

INFORME DE VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS POR LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA (Borrador 2)

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

Tras el trámite de audiencia y exposición pública del anteproyecto de ley, se han analizado las alegaciones y consideraciones recibidas, elaborándose un nuevo texto, dando lugar a un Borrador 2 y emitiéndose informes en el que se han valorado las alegaciones indicando las propuestas que son aceptadas y motivando aquellas otras que han sido desestimadas. De igual manera se ha completado la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

Con fecha 04/04/2025, se remite el Borrador 2 del anteproyecto de ley y la MAIN a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación el Territorio y Vivienda, solicitando informe preceptivo conforme a lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en la Instrucción 1/2023, de la Secretaría General Técnica sobre elaboración y tramitación de disposiciones de carácter general.

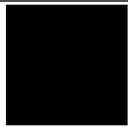
Con fecha 08/04/2025 se recibe documento remitido por la Secretaría General Técnica en el que se emiten de manera conjunta dos informes con carácter preceptivo en relación al anteproyecto de ley, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.5 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como conforme 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.

A continuación, se da contestación a ambos informes.

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

Se realizan una serie de consideraciones en relación a la tramitación y en relación a la estructura y contenido de la propuesta normativa y concluye que *“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*



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/13	

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.”

Se elabora informe indicando aquellas cuestiones que se tendrán en cuenta y las que no, debidamente justificadas, dando lugar al Borrador 3.

1. ANTECEDENTES, COMPETENCIA Y RANGO NORMATIVO

En este apartado se realiza un análisis y exposición de la competencia para regular la vivienda, para la iniciativa legislativa y para la tramitación del anteproyecto de ley, sin que se haya formulado ninguna consideración a la que haya que dar respuesta.

2. TRAMITACIÓN

En el apartado de tramitación se realizan las siguientes consideraciones tras el análisis y exposición de la tramitación que hasta la fecha se ha llevado a cabo:

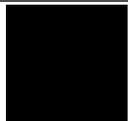
Se recuerda en el informe que la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, regula en su artículo 79 el Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, como órgano colegiado de participación social y asesoramiento, y por su parte, 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, 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. Se recomienda, en la consideración de que se trata de un informe de carácter facultativo, y 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, que se solicite informe al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad.

En este sentido, ha de entenderse que en el informe que la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad emitió con fecha 02/10/2024, no se puso de manifiesto la necesidad de que este fuera solicitado, concluyendo con una valoración positiva del texto del anteproyecto de ley.

Por otra parte, se han tenido en cuenta todas las consideraciones realizadas en el mismo, así como han sido aceptadas la mayoría de las alegaciones que diversos colectivos representantes de los intereses de personas con discapacidad han realizado al anteproyecto de ley de vivienda.

Sin perjuicio de todo lo anterior, aunque las referencias a este colectivo son meramente indirectas y se refieren únicamente a cuestiones relativas bien a la calidad de la vivienda o su inclusión específica como colectivo vulnerable o de especial protección destinatario de vivienda protegida, se solicitará dicho informe para la valoración e incorporación de las consideraciones realizadas, en su caso, en el momento en que este sea recibido, dada la afección puntual a estos extremos.

Por otra parte, se recuerda que 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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 2/13	

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 fundamenta en el diario oficial correspondiente, lo cuál será tenido en cuenta durante la tramitación de la ley.

3. **ESTRUCTURA Y CONTENIDO**

En este apartado se realizan una serie de consideraciones que se analizan a continuación:

3.1. **Estructura.**

Se expone la estructura del anteproyecto de ley de vivienda, sin realizar ninguna consideración al respecto.

3.2. **Contenido.**

A) Observaciones de carácter preliminar.

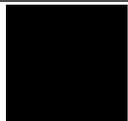
1. Se incorporan en el borrador 3 las consideraciones relativas a las citas de las normas jurídicas.
2. Se incorpora en la parte expositiva de la disposición el desarrollo de las decisiones contenidas en el Acuerdo de 30 de agosto de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se insta a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a la redacción y tramitación del anteproyecto.
3. Se ha eliminado en el apartado III de la parte expositiva la referencia a “pisos patera”, modificándola por “viviendas en las que se generen situaciones de hacinamiento, insalubridad y precariedad”.
4. En cuanto a las consideraciones planteadas para la parte dispositiva, se han tenido en cuenta todas las relativas a la estructura formal de las Directrices de técnica normativa, modificándose cuanto ha sido necesario.

Por otra parte, en cuanto a la propuesta de una nueva división en títulos, se indica que no se ha procedido a modificar el anteproyecto dado que se entiende que la estructura del anteproyecto de ley responde con mayor claridad y coherencia a los objetivos planteados, de forma que facilite la lectura comprensiva de la ciudadanía.

B) Observaciones de carácter general.

1. Se refuerza la MAIN y la exposición de motivos en relación al cumplimiento de 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, de 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 se refuerza su adecuación al principio de proporcionalidad.
2. Se unifica el criterio para la denominación de los plazos, entendiendo que con carácter general los plazos se refieren a días hábiles, a excepción de los siguientes casos:
 - Artículo 81.3. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto, donde se ha establecido un plazo de 60 días naturales para el derecho de retracto.
 - Artículo 95.2. sobre el requerimiento del pago de la deuda en un procedimiento de desahucio administrativo, donde se puntualiza que el plazo para su abono será de 30 días naturales.
 - Se mantienen los plazos en días naturales regulados en el Reglamento de 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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 3/13	

3. Se han revisado 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. Además, se ha unificado las referencias al anteproyecto de ley como “ley” a lo largo del borrador.

C) Observaciones de carácter general.

Se realizan las siguientes consideraciones:

A. A la parte expositiva.

- Se ha completado el apartado “Oportunidad de la propuesta de norma” de la MAIN y el apartado II de la Exposición de motivos para justificar los motivos que hacen necesario la redacción de un nuevo marco legal. Asimismo, se completa y justifica el cumplimiento de los principios de buena regulación.
- Se completa la referencia a la normativa de protección de datos, incluyendo la mención a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
- Asimismo, se ha corregido la expresión “Recurso de constitucionalidad” por “Recurso de Inconstitucionalidad y se ha realizado la referencia completa a la denominación completa del recurso de inconstitucionalidad 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.

Atendiendo a la consideración realizada, se revisa la redacción del encabezamiento del apartado 2, aclarando que el mismo pretende definir la finalidad de la ley.

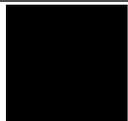
Artículo 2. Ámbito de la Ley.

- Se modifica la denominación del artículo y se cambia por “Ámbito de aplicación de la ley”.
- Se introduce un nuevo apartado aclarando que se incluyen en el ámbito de aplicación de la ley los alojamientos protegidos.

Artículo 4. Definiciones y Conceptos.

1. Se elimina el concepto “vivienda de uso turístico” por encontrarse fuera del alcance del ámbito de aplicación de la ley.
2. En la letra n) se aclara que se definen los “colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda” y se coordina con lo establecido en el Decreto-ley 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía, en coherencia con las políticas públicas en materia de vivienda.
3. En relación a la letra q) no se considera que haya que realizar esa precisión, dado que el conjunto de definiciones y conceptos se ha establecido a los solos efectos de esta ley de ámbito autonómico.

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 4/13	



4. En los conceptos se incluye la definición de vivienda. No obstante se ha evitado definir el concepto “vivienda digna y adecuada” por ser una condición accesoria al derecho constitucional de acceso a la vivienda que se entiende incluido y definido en el apartado 1 del artículo 5.
5. Se introduce una nueva letra para incluir en las definiciones y conceptos el de “sobreocupación”, si bien su definición exacta y concreta se realizará reglamentariamente.
6. En relación a la concreción de la edad de las personas jóvenes, no se ha estimado conveniente limitarlo en el seno de esta ley, dado que en el ordenamiento jurídico español, la consideración de persona joven varía en función del ámbito de aplicación.
 - En términos generales, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Juventud de Andalucía, establece que se consideran personas jóvenes aquellas con edades comprendidas entre los 14 y los 30 años, ambos inclusive.
 - No obstante, en el ámbito específico de la vivienda, tanto la normativa autonómica como la estatal amplían este rango hasta los 35 años, con el fin de favorecer el acceso de la población joven a la vivienda habitual.
 - El Plan Vive en Andalucía 2020-2030, así como las correspondientes convocatorias de ayudas autonómicas, consideran personas jóvenes a quienes no hayan cumplido los 36 años en el momento de la solicitud.
 - De igual modo, el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 contempla esa misma franja de edad en sus programas dirigidos a jóvenes, como el Bono Alquiler Joven o las ayudas a la adquisición de vivienda en municipios de reto demográfico.
 - Incluso, existen ordenanzas municipales reguladoras del registro de demandantes de vivienda protegida como la de Sevilla, que considera jóvenes a las personas hasta 40 años de edad.Por tanto, en el ámbito de las políticas públicas de vivienda, el criterio “persona joven” responde a la necesidad de dar cobertura a una franja de población especialmente afectada por dificultades de emancipación y acceso a vivienda en condiciones dignas, hecho que varía según las circunstancias de la sociedad de cada momento.
7. En coherencia con la modificación del artículo 2 en relación a los alojamientos protegidos, se completa su definición en el artículo 4.

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

El derecho de acceso no se define por los parámetros que han de cumplir las viviendas, sino, tal como establece el apartado 2, este derecho comprende un conjunto de políticas públicas encaminadas a cumplirlo. Por otra parte esta ley ha entendido que debe darse flexibilidad al concepto de vivienda protegida en lo relativo a las cuestiones de índole física, dado que las viviendas deben cumplir un amplio espectro de normativa, urbanística, técnica, estructural, de calidad, etc., que unido a la cambiante situación de las unidades familiares y situaciones sociales, han de ser entendidas con posibilidad de adaptación o cambio a todas las circunstancias mencionadas.

Artículo 8. Competencias de los Ayuntamientos.

1. Se revisa la redacción del primer párrafo para concretar que el ejercicio de las competencias municipales se realizará “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.”
2. En relación a la puntualización realizada a la letra e) relativa a la transitoriedad del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 5/13	

Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se incluye en ese sentido una disposición transitoria para establecer un periodo de transición que facilite a los Ayuntamientos la implantación de su plataforma o sistema para la gestión del registro.

Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda.

Se incluye en el apartado 3 el siguiente texto atendiendo a la consideración realizada: En todo caso, habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, debiendo 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.

Artículo 14. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.

Se modifica el artículo, denominándose “Comisión Andaluza de colaboración público-privada en materia de Vivienda”, definiendo la finalidad de la misma, sus funciones, y sus integrantes, derivando su organización, composición concreta, régimen de funcionamiento y, en su caso, la creación de grupos de trabajo especializados, a futuro desarrollo reglamentario.

Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

1. No se ha estimado conveniente incluir de manera expresa la participación del Consejo Andaluz de la Vivienda en el procedimiento de elaboración del Plan, si bien podrá participar dadas las funciones encomendadas al mismo, dado que se trata de una Comisión prevista para el establecimiento de directrices generales de coordinación y cuyos estudios y análisis se tendrán en cuenta durante la redacción y tramitación del Plan.
2. Este apartado se ha incluido para permitir la implementación de programas no previstos por el Plan, y que excepcionalmente, por motivos sobrevenidos, deban ser implementados.

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

Se corrige la expresión "se entiende" por ejemplo por “se considera” en el apartado 1.

Artículo 19. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.

Se ha modificado la redacción del artículo atendiendo a las sugerencias realizadas.

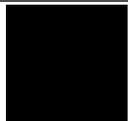
Artículo 21. Coordinación de las competencias en materia de vivienda y el planeamiento urbanístico.

En el apartado 3 se aclara que será la Delegación Territorial Competente en materia de vivienda el órgano que emitirá el preceptivo informe.

Artículo 22. Reservas para viviendas protegidas.

1. Se incluye el Plan Supramunicipal 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.
2. Se identifica el artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, donde se regula la posible exención o disminución de reserva para 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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 6/13	

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

1. Se identifica expresamente el artículo el artículo 61.2.f) Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
2. La redacción dada al apartado 4 es consecuencia de una alegación, y se mantiene la redacción dado que no se pretende tasar expresamente los concretos instrumentos de colaboración público-privada.

Artículo 25. Fomento de la Calidad.

Este artículo establece unos principios para el fomento de la calidad. Toda la normativa de obligado cumplimiento es de aplicación, por lo que se entiende que no debe hacerse pronunciamiento concreto. Estos principios servirán de base para una normativa técnica de desarrollo, mientras que los preceptos aludidos hacen referencia a la calidad de cualquier edificación, no solo de la vivienda.

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

Se corrige el apartado 5 eliminando la referencia 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.

Artículo 30. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.

Se complementa la mención al Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones previsto en 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.

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

Se completa la letra f) haciendo referencia al artículo 98.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. En la letra g) no se puede especificar dado que podrían o no coincidir.

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

Se suprime en el apartado 2 la expresión <<tipo “ventanilla única”>>.

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

Se elimina en el apartado 1 la expresión “situaciones de especial gravedad”. Se elimina el apartado 5.

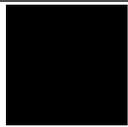
Artículo 38. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana.

Se ha revisado la redacción del apartado 6 para aclarar que la mesa técnica establecerá las bases para la elaboración del Plan Director de Regeneración del Área Urbana, documento que debe ser redactado por el Ayuntamiento en cuestión.

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

Dado que la problemática en materia de desahucios y lucha contra la ocupación afecta tanto a administraciones estatales (Justicia) como a Autonómicas (Vivienda, Asuntos Sociales, Justicia, etc.), y finalmente a la administración municipal en base a lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley de Autonomía Local, desde el anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía se ha pretendido establecer un sistema en cascada, siendo el *Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra*

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 7/13	



la *Ocupación ilegal e inquilocupación* el que establece las directrices y recomendaciones para un trabajo y respuesta coordinada. No obstante, para mayor claridad se elimina la expresión “de su provincia.

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

Si bien es cierto que el artículo hacía referencia a todos los agentes inmobiliarios, no solo los inscritos en el registro, se ha modificado el orden del articulado para mejor comprensión del texto.

Artículo 57. Acceso a la vivienda protegida.

No se estima dado que sólo se mencionan las distintas posibilidades de acceso a la vivienda.

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

Son aplicativos diferentes. El que se crea con la ley da información al ciudadano sobre las promociones de vivienda protegida, las convocatorias, etc.

El SIVA implantado con el Plan VIVE, se trata de un instrumento de información, estudio y análisis de la vivienda en Andalucía con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva mejora del parque residencial en Andalucía.

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

Se acepta la apreciación realizada y se modifica la redacción del artículo incluido el título incorporando el plural.

Artículo 80. Derechos de tanteo y retracto.

1. La alusión a AVRA está realizada al incluir la expresión “o las entidades públicas que dependan de los mismos”. Dependiendo del reparto de competencias y regulación de cada administración así será la titularidad para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, por lo que se entiende que no se debe modificar el apartado 1.
2. Por otra parte, se acepta la segunda consideración en relación a la obligación de efectuar las necesarias comunicaciones en orden a un adecuado ejercicio de estos derechos, teniendo en cuenta la prevalencia del Ayuntamiento y para ello, en la Disposición adicional primera, apartado veintitrés, se modifica la redacción del artículo se adapta el artículo 28, Régimen de comunicaciones, incluyendo la comunicación al Ayuntamiento.

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

Se modifica el apartado 2 añadiendo que la entidad responsable de gestionar el parque público de viviendas en Andalucía es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

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

Se modifica el apartado 2 aclarando que se trata del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del municipio donde se ubiquen las viviendas.

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

Se modifica el artículo para aclarar que será la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, el organismo competente.

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 8/13	

Artículo 101. Actuaciones de investigación.

Se modifica la redacción del artículo para añadir a las personas físicas.

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

Se acepta y se incluye un apartado primero que indica que las personas físicas y jurídicas, así como los organismos públicos y entidades de ellos dependientes, en cumplimiento del deber de colaboración, estarán obligados a facilitar la información que se precise para la comprobación de la existencia de indicios o pruebas de la presunta infracción objeto de investigación.

Artículo 106. Administraciones competentes.

Este artículo se ha organizado en función de las competencias que en algún caso son concurrentes y en función de su afección a la vivienda en general o a la vivienda protegida. Por ese motivo no se acepta la sugerencia.

Artículo 113. Presunción de vivienda protegida no habitada.

Se acepta y se incluye en el apartado 2.b) la referencia a la disposición adicional tercera.

Teniendo en cuenta que este artículo establece indicios de presunción de vivienda protegida no habitada, a los únicos efectos de la incoación de expedientes sancionadores, sin que ello conlleve declaración de ningún tipo que implique la creación de un status en la vivienda, no es necesario dar plazo de audiencia, salvo los que conlleve el propio procedimiento sancionador.

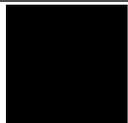
Disposición adicional primera. Modificación del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Atendiendo a diversas alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia y exposición pública, que planteaban el excesivo contenido reglamentario de algunos preceptos del anteproyecto de ley, concretamente del título relativo a la vivienda protegida, sin los cuales la regulación no quedaría completa y sería imposible su aplicación, se ha optado por incluir en una Disposición Adicional Primera la modificación parcial del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con la finalidad de garantizar la efectividad inmediata de las actuaciones y procedimientos contemplados en el nuevo texto legal desde su entrada en vigor. En este contexto, la modificación parcial del Reglamento de Viviendas Protegidas no responde a una actuación aislada, sino que se enmarca en la necesidad de coherencia y armonización del ordenamiento jurídico en materia de vivienda, permitiendo la adecuación del desarrollo reglamentario vigente a las nuevas directrices, principios y objetivos establecidos por la nueva ley. Por tanto, la inclusión de la modificación reglamentaria en el propio texto legal, a través de la disposición adicional primera, se realiza con el alcance estrictamente necesario para garantizar su correcta aplicación, y por ello se considera adecuada, proporcionada y necesaria para alcanzar los fines perseguidos, respondiendo a criterios de eficiencia, claridad y coherencia normativa.

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

1. Atendiendo a la puntualización realizada, se introduce una disposición transitoria para establecer un periodo de transición que facilite a los Ayuntamientos la implantación de su plataforma o sistema para la gestión del registro.

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 9/13	

2. Se ha modificado el artículo 57, para incluir una referencia al artículo 54 de la Ley de Vivienda de Andalucía, relativo a los requisitos que han de cumplir los solicitantes de vivienda protegida que pretendan inscribirse en un registro. Se ha incluido una disposición transitoria que permita efectuar una transición entre un sistema informático único y la puesta en funcionamiento de los registros municipales en cumplimiento de las competencias asignadas por la LAULA. Se elimina la referencia a la estructura dado que la diversidad de circunstancias de los municipios existentes en Andalucía requiere dotar de autonomía a los Ayuntamientos para el establecimiento de la propia estructura del registro, siempre bajo las determinaciones de la Ley y el Reglamento de Vivienda Protegida. En relación al mínimo común jurídico se entiende que este Título se completa con otros apartados relativos al registro incluidos tanto en la Ley como en el Reglamento, como los relativos al procedimiento de selección y requisitos de los demandantes de vivienda protegida.
3. Se revisa la redacción del apartado 1.a. del artículo 58, para puntualizar que en la solicitud se designará al representante de la unidad de convivencia o unidad familiar.
4. En el artículo 59 se elimina la limitación de la inscripción de hasta un máximo de tres registros. Para mejor coherencia y seguridad, se modifica el artículo 61 relativo a la “Cancelación de la inscripción. Procedimiento y plazos.”, para imponer la obligación a los demandantes inscritos en más de un registro, de comunicar la cancelación de su inscripción cuando hayan resultado adjudicatarios de una vivienda protegida.

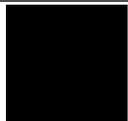
Disposición adicional quinta. Protección de datos personales.

1. En coordinación con las aportaciones realizadas en el Informe del Delegado de Protección de Datos, se incluye un nuevo apartado 6 donde se expone que “La responsabilidad sobre las distintas actividades de tratamiento de datos personales que se realicen en virtud de lo dispuesto en esta ley, corresponderá a la Consejería competente en materia de vivienda, Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales y entidades públicas dependientes, de acuerdo con sus respectivos ámbitos competenciales”, con el que se entiende que se da respuesta a la consideración realizada en relación al cumplimiento de la protección de datos por otras administraciones.
2. Se incluye un nuevo apartado 7 donde se establece que “En el marco del deber de colaboración entre administraciones públicas, y con pleno respeto a la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal, los entes del sector público podrán recabar, intercambiar o facilitar entre sí la información contenida en los registros contemplados en la presente ley, exclusivamente a los efectos del ejercicio de sus competencias en materia de 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.

En relación a la observación relativa a que se especifique el articulado que queda derogado como consecuencia de lo dispuesto en la disposición adicional sexta, se ha incorporado al texto una Disposición final tercera de Modificación 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, donde se eliminan las referencias a las fianzas de arrendamiento. Paralelamente, y se modifica el apartado e) de la disposición derogatoria donde se especifican aquellos artículos o apartados que quedan derogados por aplicación de lo dispuesto en la Disposición adicional sexta.

Disposición transitoria tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 10/13	



1. Atendiendo a la consideración realizada, se modifica la disposición transitoria tercera, denominándola “habilitación reglamentaria” por la que :
<<1. Se habilita al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía para dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda.
2. Asimismo, se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar, en el ámbito de sus competencias, las disposiciones de carácter reglamentario necesarias para la aplicación y efectividad de esta ley. En particular, podrá:
a) Modificar los criterios relativos a los consumos que determinan la consideración de una vivienda como no habitada.
b) Establecer los trámites adicionales que resulten precisos para la correcta tramitación del procedimiento de devolución del importe de las fianzas.>>
2. Por otra parte, en el apartado 3 se aclara la vigencia del Decreto 149/2006, de 25 de julio, y se habilita al Consejo de Gobierno para aprobar cualesquiera disposiciones que fuesen necesaria para la adaptación y modificación del mismo.

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.

El informe de fecha 08/04/2025, emitido con carácter preceptivo y no vinculante, 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, en lo relativo al cumplimiento del contenido de la MAIN establecido en los artículos 7 bis y 7 ter, realiza una serie de consideraciones en relación a la estructura y contenido del texto legal, en cuanto a la valoración de la MAIN y el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa de aplicación. Concretamente, se ha requerido mayor justificación de la oportunidad de la propuesta normativa, aclaraciones en cuanto a los informes y dictámenes recabados, la derogación de las normas afectadas y la evaluación de las cargas normativas.

1. OBJETO.

El objeto del presente informe es el análisis y valoración de las consideraciones realizadas, para así poder completar la MAIN y dar cumplimiento a la normativa de aplicación.

2. ESTRUCTURAY CONTENIDO.

2.1. Estructura. Se expone la estructura del borrador del anteproyecto y no se realiza ninguna consideración al respecto.

2.2. Contenido. El contenido del borrador de anteproyecto de ley se resume en el apartado 3.1 de la MAIN.

Analizadas las consideraciones expuestas en este apartado, se informa que para mejor coherencia, en el texto del borrador 3 del anteproyecto, se ha incluido una Disposición transitoria tercera, mediante la que se aclara la habilitación reglamentaria manteniendo la vigencia del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

14/04/2025

VERIFICACIÓN

PÁG. 11/13

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. Se ha incluido una Disposición transitoria cuarta. Gestión municipal de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida, y se ha modificado la Disposición derogatoria única en coherencia con la nueva Disposición final tercera de Modificación 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.

3. ANÁLISIS DE PROYECTO LEGISLATIVO.

3.1. Rango de la propuesta normativa. Dado que la norma proyectada, el anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía es una iniciativa legislativa, para cuya aprobación es competente el Consejo de Gobierno, el informe de valoración de la MAIN afirma 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.

Atendiendo a las consideraciones realizadas, se ha reforzado la MAIN y la exposición de motivos en relación a la justificación de la “Oportunidad de la propuesta de norma” y al cumplimiento de 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, de 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 se refuerza su adecuación al principio de proporcionalidad.

3.3. Calidad técnica. Se han revisado y tenido en cuenta todas las consideraciones realizadas en relación al cumplimiento de las Directrices de técnica normativa.

4. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

4.1 Contenido.

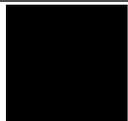
Se incorporará un índice en cada anexo y se elaborará un documento interactivo que permitiría una mejor localización de los apartados dada la extensión del mismo.

I) Se completa la MAIN atendiendo a la sugerencia relativa a la justificar la oportunidad de la propuesta, incluyendo una justificación en relación a la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con la finalidad de garantizar la efectividad inmediata de las actuaciones y procedimientos contemplados en el nuevo texto legal desde su entrada en vigor.

II) En cuanto al apartado de informes y dictámenes recabados se informa que en el apartado “trámite de solicitud de informes” del epígrafe “11. Descripción de la tramitación, motivación sobre el alcance del trámite de audiencia y petición de informes y dictámenes”, se han realizado las siguientes modificaciones atendiendo a las consideraciones realizadas:

1. Con motivo de las consideraciones expuestas en el informe de la Secretaría General Técnica de fecha 08/04/2025, se solicita informe al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, así como una justificación del motivo por el que no se ha solicitado con anterioridad.

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 12/13	

2. En el resumen ejecutivo y en el mencionado apartado se incluye el informe preceptivo de valoración 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) Atendiendo a la sugerencia realizada, en el apartado 3.5 de la MAIN “Análisis Jurídico”, se incluye un apartado que clarifica las normas afectadas en relación a aquellas que se modifican o quedan derogadas.

IV) En relación a las consideraciones realizadas al Anexo II de la MAIN donde se analizan las cargas administrativas, se informa lo siguiente:

- Se suprime la tabla relativa a la obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras, dado que no es propiamente un procedimiento administrativo, sino el cumplimiento de un deber legal de ineludible 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.
- Se indica que no se pueden completar algunas de las tablas en aquellos supuestos para los que no se tiene datos, si bien en esos supuestos el resultado no es significativo dado que no se produce aumento ni disminución de cargas administrativas.
- Se han completado las tablas, una vez obtenidos los datos solicitados a las Delegaciones Territoriales.

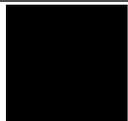
CONCLUSIÓN.-

A la vista de lo expuesto, se aceptan las observaciones realizadas en el informe de la Secretaría General Técnica y en el informe de valoración de la MAIN, habiéndose incorporado al nuevo texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía dando lugar al Borrador 3, y completado y actualizado la MAIN, a excepción de las siguientes cuestiones en base a la motivación que se ha realizado a lo largo de este informe:

- No se acepta la propuesta de una nueva división de títulos del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.
- Artículo 4. Definiciones y Conceptos. Letra q) y concreción de la edad de las personas jóvenes.
- Artículo 5. Derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. Definición de parámetros.
- Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
- Artículo 23. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público. Redacción dada al apartado 4.
- Artículo 25. Fomento de la Calidad.
- Artículo 57. Acceso a la vivienda protegida.
- Artículo 58. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.
- Artículo 80. Derechos de tanteo y retracto. Alusión a AVRA.
- Artículo 106. Administraciones competentes.
- Artículo 113. Presunción de vivienda protegida no habitada.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA
Fdo.: Alicia Martínez Martín

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 13/13	