

INFORME AL BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA.

Recibida la petición de la Secretaría General de Vivienda, para que se emita informe sobre el borrador de Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, se informa lo siguiente:

I. Competencia

Este informe se emite de conformidad con el artículo 4 del Decreto 150/2021, de 27 de abril, por el que se regulan el Consejo Andaluz y los Consejos Provinciales de Atención a las Personas con Discapacidad, que atribuye a este Consejo, entre otras, la función 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. En esta tarea, y en atención al número de miembros del Consejo, sus informes podrán consistir en un compendio de las fundamentaciones de los mismos*».

II. Consideraciones

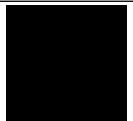
Se ha abierto un plazo para que los miembros de Consejo formulen las observaciones que estimen pertinentes sobre el texto del borrador.

Pasado el plazo correspondiente, solo se han recibido observaciones de fondo de dos entidades: Facua Andalucía y la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía (ASSDA).

A fin de mantener el rigor necesario en relación con las observaciones recibidas, se adjuntan para su consideración por parte de esa Secretaría General. De todo lo cual doy fe en mi condición de Secretaria del Consejo.

LA SECRETARIA DEL CONSEJO ANDALUZ DE ATENCIÓN
A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN ANDALUCÍA



| | | | |
|---|---|------------|---|
| Puede verificar la integridad 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 LETICIA GARRIDO GRANADO | 13/05/2025 | |
| VERIFICACIÓN |  | PÁG. 1/1 | |

AL CONSEJO ANDALUZ DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

**ALEGACIONES DE FACUA ANDALUCÍA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE
VIVIENDA DE ANDALUCÍA**

Sevilla 5 de mayo de 2025

Por medio de la presente, desde FACUA Andalucía procedemos a realizar las siguientes observaciones al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía:

PRIMERA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.

El derecho a una vivienda que garantice un nivel de vida adecuado y en unas condiciones de dignidad inherente a la propia naturaleza humana se consagra en varios instrumentos internacionales firmados y ratificados por España, como la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25.1) o el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11.1).

Entre los principios que deben regir la política social y económica, el artículo 47 de nuestra Constitución impone a los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el desarrollo normativo apropiado para hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada. Si bien el artículo 33 de la Constitución configura derecho a la propiedad privada como un derecho cuyo contenido viene delimitado por su función social. La Constitución no tutela, por tanto, los usos "antisociales" del derecho de propiedad, en consideración con lo dispuesto, además, en su artículo 128, en virtud del cual "*toda la riqueza del país en sus distintas formas y, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general*".

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

La remoción de las barreras que impiden el acceso a una vivienda digna y adecuada y a los servicios y suministros domésticos esenciales incumbe a todos los poderes públicos sin excepción, debiendo adoptarse cuantas normas resulten pertinentes para garantizar el ejercicio de dichos derechos en el marco de sus respectivas esferas de competencia.

En el contexto actual en el que vivimos de escasez de vivienda asequible tanto en compra como el alquiler, la subida de precios y las consecuencias perniciosas que ello ha traído para muchas familias y la falta de intervención o la intervención ineficaz del sector público en materia de políticas vivienda ha provocado que, los poderes públicos se muestren incapaces de dar respuesta y ofrecer soluciones habitacionales asequibles y adecuadas. La inversión en vivienda protegida se ha visto sometida en la última década a una drástica reducción y Andalucía presenta un escaso parque público y social de vivienda, capaz de ofrecer cobertura tan solo a un porcentaje ínfimo de familias.

De todo lo expuesto se deriva la urgente necesidad de promover un parque público y social de vivienda estable que, a la vez que proporcione vivienda suficiente, adecuada y asequible, opere también como mecanismo corrector de los precios de la vivienda en el mercado privado.

SEGUNDA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.

En relación al proceso participativo, es necesario mencionar que se ha echado en falta un proceso participativo al margen de la participación reglada a lo que hay que añadir la derogación del Observatorio de la Vivienda de Andalucía, órgano en cual se podría haber llevado a cabo esta participación.

Aunque mucho del contenido del proyecto son previsiones que ya se contenían en las normas que el proyecto deroga, hay otras cuestiones que son nuevas y otras que se modifican, es por ello que entendemos que debía haberse realizado un proceso previo participativo de la sociedad civil organizada desde el principio.

A mayor abundamiento mencionar el art 51 de la CE que recoge en su apartado segundo que *"Los poderes públicos promoverán la información y la educación de los consumidores y usuarios, fomentarán sus organizaciones y oirán a éstas en las cuestiones que puedan afectar a aquéllos, en los términos que la ley establezca."* y el art. 24 Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y
Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

otras leyes complementarias recoge que “*Las asociaciones de consumidores y usuarios constituidas conforme a lo previsto en este título y en la normativa autonómica que les resulte de aplicación, son las únicas legitimadas para actuar en nombre y representación de los intereses generales de los consumidores y usuarios.*”

TERCERA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.

En el preámbulo de la norma se indica como justificación de la misma, y tras enumerar las diferentes normas vigentes en la materia en nuestra comunidad autónoma, lo siguiente “... *la dispersión y la desactualización normativa en materia de vivienda existente en nuestra Comunidad Autónoma, que se muestra obsoleta para dar respuesta a los retos actuales, entre los que se cuentan la necesidad de aplicar los principios de sostenibilidad a la política de vivienda, social, económica y medioambiental, materias en las que la legislación comunitaria, estatal y autonómica ha avanzado, incorporando los objetivos de la lucha contra el cambio climático y de una sociedad más cohesionada, inclusiva y acorde al uso de las nuevas tecnologías, por lo que 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 2023*”

De esta forma deroga por completo 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 y la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y con ello previsiones que se establecieron con el objeto de garantizar la función social de la vivienda, entre ellas medidas tales como las dirigidas a evitar la existencia de viviendas deshabitadas contenidas en la Ley 1/2010.

Por otro lado, partiendo de que nos encontramos ante un proyecto de ley y que por tanto no debe contener aspectos propios de su desarrollo reglamentario, no obstante comprobamos que nos encontramos con artículos más propios de ese desarrollo como por ejemplo en los artículos relativos a la adjudicación de las viviendas protegidas, cuya razón entendemos se debe al hecho de que se establece el carácter supletorio de normas donde se contienen dichas previsiones.

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

Así mismo, y a pesar de lo anterior, el articulado se remite en diversas ocasiones a un posterior desarrollo reglamentario, pero no se recoge plazo para el mismo, como ejemplo se pueden mencionar algunas cuestiones de cierta importancia como es el Consejo Andaluz de la Vivienda (art. 8) órgano de participación, el título II relativo a la Calidad de las viviendas, o el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía (art. 48).

En otro orden de cosas, echamos en falta que no recoja previsión alguna en relación a las viviendas turísticas siendo una de las causas que influyen en la escasez y precios del mercado del alquiler que imposibilita el acceso o fuerza el exilio de los ciudadanos y las familias a otros entornos urbanos, dificultando o impidiendo la integración social, el desarrollo de la vida en comunidad y la propia identidad personal y colectiva, salvo para prohibir este uso en las viviendas protegidas como no podría ser de otra manera. Así mismo tampoco recoge ninguna previsión relacionada con medias tendentes a la limitación de la subida de precios en el alquiler, en este sentido podía haber abordado el tema en términos similares a los que contempla la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, aprobada por el Parlament de Catalunya, que impone límites máximos a las rentas de alquiler para los nuevos contratos en zonas o áreas tensionadas en base a precios de referencia fijados en torno a indicadores previamente creados (índice de referencia de precios de alquiler de viviendas), e igualmente impide que los niveles de renta superen las cuantías de los contratos de arrendamiento previamente celebrados. No obstante en la exposición de motivos ya se vislumbra la falta de interés por abordar estos asuntos.

En cuanto a las novedades introducidas por la norma queremos hacer especial mención al hecho de que se hayan incluido cuestiones tales como la calidad de las viviendas y el capítulo destinado a la intermediación inmobiliaria en el mercado residencial, aspectos del proyecto que valoramos con ciertas matizaciones que se podrán de manifiesto en las alegaciones al articulado.

Así mismo y en relación con estas novedades planteamos nuestras reservas en relación a la modificación que se lleva a cabo relativa a la conversión de suelos urbanos dotacionales en residenciales.

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

CUARTA. - Artículo 1. Objeto de la Ley.

Respecto al apartado 1 proponemos una mejora de redacción con la modificación del final del texto en el siguiente sentido: “.....en las condiciones establecidas en esta ley y en los objetivos recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”.

Por último, se propone añadir dos letras más, una relativa a la necesidad de planificación en la inspección a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquellas, y otra relativa a reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, todo ello en correlación con el Título VII relativo a la función inspectora de la administración sobre vivienda y el capítulos III del Título IV relativo a medidas de fomento en el mercado inmobiliario.

QUINTA.- Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.

Este precepto recoge una serie de principios que han de regir las políticas de vivienda de las administraciones públicas de Andalucía, en este sentido interesamos que se incluyan una serie de matizaciones en los apartados siguientes:

En relación al apartado 5 consideramos que debería hacerse una mención expresa a fomentar e impulsar la oferta en alquiler o en propiedad a precio asequible mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las necesidades de cada territorio.

En el apartado 6 se recoge “Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de la política pública de vivienda en Andalucía, incentivando la colaboración de los distintos operadores y colectivos que intervienen en la misma.”

En nuestra opinión debe separarse ambos conceptos, por un lado se deberá garantizar la transparencia en el ejercicio de la política pública de vivienda, y por otro lado debe garantizarse la participación en dicha política a los agentes sociales entre los que deben incluirse expresamente a los consumidores, dando cumplimiento con ello a lo dispuesto en el art. 51 de la CE.

Por último echamos en falta que no se haya recogido en ninguno de sus apartados nada en relación a la adopción de medidas dirigidas a evitar la especulación.

Bécquer, 25A – 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

SEXTA.- Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda.

En relación al apartado 1, y atendiendo al objeto, composición y funciones del órgano según lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4, consideramos que debe definirse como un órgano de carácter consultivo y de participación social, es por ello que se propone una modificación del texto con el siguiente contenido: “*1. Se crea el Consejo Andaluz de la Vivienda, como órgano colegiado de participación social y de carácter consultivo en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.*”

En cuanto a la composición del órgano referida en el apartado 3, se dispone que en el mismo estarán representados entre otros, los agentes económicos, sociales, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda. Es por ello que interesamos, sin perjuicio del desarrollo reglamentario posterior que se lleve a cabo para definir la composición del órgano, la norma debe efectuar una mención expresa a que la composición del órgano será plural y acogerá en su seno a los agentes económicos y sociales más representativos y en concreto el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía con una participación análoga en número al resto de agentes sociales, en concreto con el sindical y empresarial, atendiendo a lo dispuesto en el art. 51 de la Constitución.

Por último y en relación con las funciones, se propone la inclusión de una nueva función no contemplada que consideramos pertinente y acorde con el objetivo de órgano, como es “*la participación en la elaboración de normas y planes relacionados con la materia*”. Así como incluir una de las funciones que tenía atribuidas el Observatorio de la Vivienda, órgano de participación ya derogado, relativa a: *Estudiar y analizar la función social de la vivienda y la realidad social y económica de la misma, con especial atención al ejercicio de los derechos habitacionales y a la incidencia de los suministros básicos a las viviendas.*

SÉPTIMA.- Artículo 11. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible

El precepto dispone en su apartado primero que “*La Consejería competente en materia de vivienda, promoverá la constitución de una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, a los efectos de publicitar y dar transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada.....*”

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

No obstante lo anterior no se especifica en el precepto cómo se dotará de contenido, cómo se actualizará, así mismo no se recoge si será o no objeto de desarrollo posterior, por tanto consideramos que dicho precepto requiere de mayor desarrollo.

OCTAVA.- Artículo 13. Otras fórmulas de colaboración público-privada.

Con independencia de considerar que para dar cumplimiento a los objetivos de la norma sea necesario contar con dicha colaboración por medio de medidas de fomento arbitradas por la administración, no cabe duda que ésta debe garantizar los objetivos de la norma y por tanto no dejar su cumplimiento sólo a esta colaboración.

Dicho lo anterior, este artículo en su apartado segundo recoge que de conformidad con lo establecido en el art. 9 de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y a su desarrollo reglamentario, los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras reguladas en dicha norma podrán desarrollar una serie de tareas de colaboración con las Administraciones públicas. En este punto y pesar de lo recogido en la norma anteriormente citada, no consideramos adecuado que la administración acuda a esta colaboración en tareas que deben ser realizadas por la propia administración sobre todo cuando afectan a derechos de la ciudadanía y a un bien tan importante como es la vivienda para velar por la correcta ejecución y destino de la misma en aspectos tales como lo recogido en los apartados 3.1^a y 3.3^a.

NOVENA.- Artículo 14. Comisión Andaluza de colaboración público-privada en materia de Vivienda.

En este precepto se crea una comisión interadministrativa para la dirección y coordinación de las herramientas de colaboración público-privada, así como para el fomento de las iniciativas de colaboración público-privada, y se configura como un organismo de participación ciudadana, adscrita a la Consejería competente en materia de vivienda y que será objeto de desarrollo posterior en aspectos tales como su composición, organización y funciones.

En este sentido consideramos necesario que se indique, al igual que se hace con el Consejo Andaluz de la Vivienda, que en su composición estarán representados entre

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

otros, los agentes económicos, sociales, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda con independencia de su posterior desarrollo.

DÉCIMA.- Artículo 18. Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

En el apartado 1 se recoge “*1. Los Ayuntamientos con población igual o superior a 10.000 habitantes, así como los municipios costeros del litoral andaluz o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo*”.

En este sentido, atendiendo a las competencias atribuidas a los municipios tanto por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía y que también se reflejan en el art. 7 del proyecto, donde se recoge expresamente como competencia la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda, es necesaria la justificación del motivo por el cual sólo se establece en esta norma tal exigencia tan sólo para los municipios con población de igual o superior a 10.000 habitantes y a los municipios costeros del litoral andaluz o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional.

DÉCIMA PRIMERA.- Artículo 22. Reservas para viviendas protegidas.

En relación a lo recogido en el párrafo segundo nos remitimos a la alegación anterior.

DÉCIMO SEGUNDA.- Título II. Calidad de las viviendas.

Con independencia de considerar adecuado el abordar esta cuestión en la norma, comprobamos que a pesar de que en el preámbulo de la misma se hace referencia a la necesidad de un posterior desarrollo reglamentario no se prevé ni en capítulo ni en la disposiciones del mismo por lo que debería hacerse mención a ello así como el plazo para su desarrollo.

Así mismo y en relación a la vivienda protegida, nuestra Comunidad autónoma cuenta con la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma. Al respecto no se hace mención a la misma en las disposiciones por lo

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

que entendemos que quedará vigente sin perjuicio de las modificaciones pertinentes de las que haya de ser objeto para adecuarlo a este capítulo.

Por último en el mismo sentido de lo anterior respecto a la Orden de Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 30 noviembre 2009 por la que se aprueba las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos, en relación a lo recogido en el art. 28.6 de este capítulo relativo al Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

DÉCIMO TERCERA .- Artículo 34. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.

En cuanto al apartado 3 es confusa la redacción del mismo puesto que no logramos entender que se quiere decir con ello, en nuestra opinión debe garantizarse un correcto equilibrio entre los usos residenciales, turístico y comerciales atendiendo a la situación que se vive en muchas ciudades andaluzas a consecuencia del turismo y los problemas que provoca en cuanto a la disponibilidad de vivienda para uso residencial si como de convivencia y descanso. Es evidente que no estamos en contra de la actividad turística, máxime cuando el turismo supone un alto porcentaje en el PIB de nuestra comunidad, así como una fuente de generación de empleo directo e indirecto, pero consideramos necesaria la ordenación y la regulación de esta actividad en el parque residencial. El derecho a la vivienda y el uso de la ciudad de sus habitantes con la suficiente calidad de vida, no puede estar condicionado por el uso turístico de las viviendas y a la actividad comercial.

En la misma línea de ambigüedad manifestada anteriormente en relación al apartado 6 donde nos preocupa los usos que se puedan dar a edificios culturales que forman parte del patrimonio cultural de Andalucía, así como en el apartado 7 en relación a la promoción del dinamismo económico.

Por último entendemos que existe duplicidad entre algunos principios con previsiones que se contiene en otros por lo que proponemos la revisión de los apartados 8, 9, 10, y 13.

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

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

En relación al apartado 2 qué ocurre en el caso de municipios que no tengan obligación de tener plan municipal de vivienda (art. 17), nos planteamos si esta situación se atenderá por medio del los programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente, previa declaración de Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana como se indica en el apartado 3 de este artículo, ya que en el artículo siguiente se indica que para que el Ayuntamiento declare una zona como Área de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana debe tenerse en cuenta los datos y análisis de los Planes Municipales de Vivienda.

Por tanto entendemos que con independencia de que el municipio cuente o no con un Plan de vivienda deben de existir mecanismos para poder optar a este tipo de medidas ,así mismo es necesario que la administración autonómica cuente con un mapa o estudio de la situación en Andalucía en colaboración con los municipios y llevar a cabo planes específicos de intervención.

DÉCIMO QUINTA.- Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda.

En el apartado 2 se recoge: “*Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, las personas físicas, en los últimos 5 años anteriores al procedimiento de selección de adjudicatarios, no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada, usurpación de vivienda, o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en el municipio en el cual se ubique la vivienda.*”

El Plan VIVE recoge previsión similar en su art. 3.5 con matizaciones. Cuando se trató la modificación de dicho artículo desde esta organización se hicieron alegaciones en el sentido de que la ocupación responde a multitud de factores de todo orden, social, económico, cultural, etc. es decir son muchas las circunstancias que han podido llevar a la ocupación de una vivienda, entre las cuales se puede encontrar desde una ocupación con una finalidad lucrativa hasta situaciones de necesidad de personas y familias vulnerables, donde la administración no les ha dado una solución habitacional y se han visto abocados a ello, no cabe olvidar que es también una realidad la escasez de viviendas públicas (que no sólo se debe a la ocupación ilegal

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

de algunas de ellas) así como el aumento de los desahucios. De esta forma se solicitó una revisión del planteamiento realizando una adecuada ponderación de los factores y circunstancias concurrentes.

La redacción del precepto objeto de estudio equipara el ilícito civil o administrativo al penal, que no deben entenderse en el mismo sentido, y por tanto conllevar iguales consecuencias y establece un plazo para poder optar al programa, que para el caso de condenas penales estaría por encima del plazo establecido para la cancelación de los antecedentes penales cuando se trata de penas calificadas como leves o menos graves inferiores a cinco años, que será lo habitual atendiendo al tipo penal.

Desde FACUA Andalucía no compartimos el planteamiento y solicitamos una revisión del mismo atendiendo a las cuestiones expuestas, realizando una adecuada ponderación de los factores y circunstancias concurrentes, de lo contrario parecería que lo que se pretende precisamente es dejar fuera de la posibilidad de acceder a los programas previstos en el plan, entre ellos el acceso a una vivienda, en cualquier circunstancia incluso aquellas merecedoras de protección social.

Tal y como se formula la propuesta de modificación parece que esta iniciativa responde más a un incremento de la preocupación social por este fenómeno y por los problemas de indefensión que vienen denunciando los propietarios de los inmuebles ocupados, pero que ha de ser abordado desde otras perspectivas dada la variabilidad de factores que influyen en este fenómeno como hemos indicado, adoptando medidas entre las que por supuesto se encuentra el aumento del parque público residencial.

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

Se valora la oportunidad de la regulación ya que desde nuestra organización, hemos defendido la necesidad de dotar de una mayor seguridad jurídica al sector con medidas que hagan del mismo un mercado más transparente y que garanticen la protección al consumidor frente al mismo, aumentando con ello la confianza del consumidor en el sector.

Con la creación del Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía entendemos que se fomenta el control administrativo de la intermediación inmobiliaria en beneficio de la calidad del servicio, de la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario y de la defensa de los derechos de las personas

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

consumidoras y usuarias, aumentando con ello la confianza de éstos en el mercado inmobiliario.

Atendiendo a la regulación propuesta la inscripción no se exige para poder operar, es obvio que en el mercado seguirán existiendo operadores que no cumplan con los requisitos aquí definidos por lo que encontramos por tanto deficiente la regulación propuesta.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Artículo 49. Inscripción sobre la base de una declaración responsable.

En relación al apartado 1 indicar que desde esta organización consideramos que la inscripción debe ser necesaria para el ejercicio de la actividad y por tanto interesamos la modificación es ese sentido, entendemos que existe una razón imperiosa de interés general que justificaría la medida en los términos definidos por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas: la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores .

Sobre el apartado 2, se estima conveniente determinar un plazo para la comprobación del cumplimiento de los requisitos y obligaciones mencionadas, no dejando a la discrecionalidad de la Secretaría General de Vivienda llevar a cabo o no la comprobación de los datos aportados evitando con ello que se opere en el mercado sin cumplir con los requisitos exigidos, así mismo, ello debe completarse con un plan de inspección anual.

DÉCIMO OCTAVA.- Artículo 50. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía.

Para solicitar la inscripción se recogen una serie de requisitos que deben acreditar las personas que prestan servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario, así como en los mismos términos para el caso de las agencias de intermediación inmobiliaria, recayendo la obligación de acreditar dicha capacitación en el caso de personas jurídicas al menos una de las personas administradoras o, en su caso, una persona miembro, integrante del consejo de administración de la sociedad, y también la persona responsable del establecimiento abierto al público.

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

Sin embargo, entendemos necesario que deba también exigirse algún tipo de formación o capacitación al personal comercial que trabaje en el establecimiento, pues la experiencia y el conocimiento de los posibles conflictos que pudieran surgir con las personas consumidoras en la prestación del servicio nos lleva a solicitar el refuerzo de la capacitación del personal que se encuentra por cuenta ajena ejerciendo la actividad sin ser el responsable del establecimiento.

En el citado artículo se recoge que para poder inscribirse en el registro se debe cumplir al menos uno de los requisitos recogidos en el mismo, indicando el apartado c) del precepto lo siguiente: *Tener experiencia en la prestación de los servicios que constituyen la actividad de un agente inmobiliario durante al menos los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. Esta experiencia se tiene que acreditar mediante el informe de vida laboral del trabajador que acredite la dedicación al sector inmobiliario, alta de autónomo o contrato de franquicia en el ámbito inmobiliario con vigencia en estos cuatro años.* En nuestra opinión dicha situación debe referirse más a una situación transitoria que a un requisito de capacitación profesional, por lo que en todo caso debe exigirse un nivel concreto de formación no bastando tan solo la experiencia laboral en el sector.

Así mismo debe de incluirse un apartado donde se establezca la obligación de una formación continua en la materia, tanto de la persona intermediaria cuando se trate de una persona física, como del responsable y del personal a su cargo en el caso de personas jurídicas.

Por último interesamos que se incluya el requisito que se recogía en el anterior texto que ahora ha sido eliminado donde se establecía *"Disponer, todos los agentes inmobiliarios, independientemente de su personalidad jurídica, de un establecimiento abierto al público en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, salvo que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática. Tienen la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad. Independientemente de que desarrollem la actividad con espacio abierto al público o por vía telemática, deberán disponer de una línea telefónica y una dirección de correo electrónico de atención al cliente. Los agentes que presten servicios*

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

exclusivamente por vía electrónica o telemática dispondrán de una dirección postal accesible en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.”

DÉCIMO NOVENA.- Artículo 51. Garantías y seguros de responsabilidad civil.

De la redacción del precepto esta parte infiere que dichos requisitos serán exigibles a todo operador del mercado inmobiliario para ejercer la actividad con independencia de que posteriormente se inscriba en el registro, por lo que solicita que se aclare este aspecto.

VIGÉSIMA.- Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.

En relación al apartado letra g nos reiteramos en la alegación décimo sexta.

VIGÉSIMO PRIMERA.- Artículo 72 y 73. Transmisión, Alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.

Con independencia de su desarrollo reglamentario es necesario que se indique un plazo dentro del cual no es posible la trasmisión «inter vivos», el alquiler, ni la cesión de su uso por ningún título, salvo que el programa prevea un plazo inferior, salvo la excepciones que se recojan, en la misma línea que se establece actualmente en el art. 26 del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- Artículo 78. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda.

La regulación que contiene este artículo resulta escasa en comparación a lo preceptos contenidos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y que expresamente queda derogada con este proyecto.

En este sentido y dado que no se expresa que vaya a ser objeto de desarrollo reglamentario, solicitamos una revisión del mismo atendiendo a la regulación antes mencionada el sentido de mantener lo recogido en el Título IX de la Ley 1/2010.

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

VIGÉSIMO TERCERA.- Artículo 82. Descalificación.

En relación al apartado 1 letra c manifestamos nuestro desacuerdo con la posibilidad de permitir la descalificación de viviendas, cuando ésta se encuentre en suelo residencial y exista la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística. Por tanto se debe indicar con carácter general “*Que la procedencia de los suelos en los que la vivienda esté ubicada no impida la descalificación.*”

VIGÉSIMO CUARTA.- Artículo 99. Criterios generales de planificación.

Se propone la inclusión de los siguientes criterios: El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento y el grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.

VIGÉSIMO QUINTA.- Artículo 100. Plan de Inspección en materia de vivienda

En relación al apartado 2 en el cual se indica que el Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora, proponemos que se prevea y por tanto se añada al precepto que los resultados del mismo se harán públicos en el portal de transparencia.

VIGÉSIMO SEXTA.- Artículo 111. Sanciones en materia de vivienda en general.

En relación a este artículo no se recoge el destino de las cuantía de las multas, es por ello que se interesa que se incluya esta cuestión.

De esta forma proponemos que se indique que las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante con destino a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

VIGÉSIMO SÉPTIMA.- Artículo 114. Sanciones en materia de vivienda protegida.

Proponemos que se indique expresamente que las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia



patrimonio público de suelo de la Administración actuante con destino a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

En virtud de lo expuesto,

SOLICITAMOS AL CONSEJO ANDALUZ DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD, que tenga por presentado este escrito, se digne admitirlo, y tenga por emitida alegaciones al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.



Isabel Moya García
Departamento Jurídico FACUA Andalucía

Bécquer, 25A - 41002 Sevilla

Teléfono: 699100900

Correo electrónico: andalucia@facua.org

FACUA.org/andalucia

OBSERVACIONES DE LA ASSDA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Con relación al asunto de referencia y una vez comprobado el borrador del Anteproyecto de Ley de la Vivienda en Andalucía en el Título II, sobre Calidad de las viviendas, en su artículo 31, Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial, en sus apartados 3 y 4, se recoge lo siguiente:

"3. En las condiciones de accesibilidad habrán de tenerse en cuenta las diferentes discapacidades, física, mental, intelectual o sensorial. Y en todo caso deberá asegurarse el acceso a todos los espacios comunes del edificio de viviendas a personas en silla de ruedas en las mismas condiciones que el resto de personas usuarias habituales del edificio.

Proponemos: En las condiciones de accesibilidad habrán de tenerse en cuenta las diferentes discapacidades ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial. Y en todo caso deberá asegurarse el acceso a todos los espacios comunes del edificio de viviendas a personas en silla de ruedas en las mismas condiciones que el resto de personas usuarias habituales del edificio.

"4. En las promociones de vivienda protegida se reservarán viviendas adaptadas en los porcentajes y condiciones que se determinen reglamentariamente, pudiendo destinarse la mencionada reserva a cualquiera de las diferentes discapacidades, física, mental, intelectual o sensorial. (...)"

Proponemos: En las promociones de vivienda protegida se reservarán viviendas adaptadas en los porcentajes y condiciones que se determinen reglamentariamente, pudiendo destinarse la mencionada reserva a cualquiera de las diferentes discapacidades ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial. (...).