Junta de Andalucía

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Borrador 4 - V 4.2_06/06/2025

La presente memoria se emite en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme a la redacción dada 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, que establece que «3. El procedimiento de elaboración de los proyectos de ley se iniciará en la Consejería competente mediante la elaboración del correspondiente anteproyecto de ley que irá acompañado por la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (en adelante MAIN), donde se recoja y unifique toda la información sobre su justificación, oportunidad y necesidad, y se realice una estimación de los impactos que en diferentes ámbitos de la realidad tendrá su aprobación. Dicha memoria se elaborará conforme a lo establecido en la normativa vigente en materia de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Administración de la Junta de Andalucía.»

Mediante Acuerdo de 14 de mayo de 2024, del Consejo de Gobierno, se aprueba la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo conforme a la que se ha elaborado la presente Memoria de Análisis de Impacto Normativo como documento integrante del expediente que tiene como objeto la tramitación del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, integrada por un Resumen ejecutivo y el contenido especificado en el artículo 7 bis. 1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, con el orden y estructura expuesto en el índice.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 1/513

[redacted]

ÍNDICE

1 Resumen ejecutivo.....Pág. 3

2 Oportunidad de la propuesta de norma.....Pág. 13

3 Contenido y análisis jurídico de la propuesta normativa.....Pág. 21
- **3.1 Contenido**
- **3.2 Análisis de los procedimientos administrativos regulados o modificados**
- **3.3 Silencio desestimatorio – análisis**
- 3.4 **Limitación de acceso al ejercicio de una actividad económica. Creación de nuevos órganos**.
- **3.5 Análisis jurídico**

4 Impacto económico, económico-financiero y presupuestario.....Pág. 31
- **4.1 Impacto económico**
- **4.2 Impacto económico-financiero y presupuestario**

5 Evaluación de las cargas administrativas.....Pág. 46

6 Impacto de género, en la infancia y adolescencia y en la familia.....Pág. 61
- **6.1 Impacto de género**
- **6.2 Impacto sobre la infancia y la adolescencia**
- **6.3 Impacto sobre la familia**

7 Medios electrónicos.....Pág. 65

8 Impacto en la protección de datos personales.....Pág. 70

9 Análisis de otros impactos.....Pág. 75

10 Resumen de las principales aportaciones recibidas en el trámite de consulta pública previa.....Pág. 76

11 Descripción de la tramitación, motivación sobre el alcance del trámite de audiencia y petición de informes y dictámenes.....Pág. 87

12 Evaluación ex post de la norma.....Pág. 103

Anexos..... Pág. 104

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 2/513	

1. Resumen ejecutivo

DATOS GENERALES			
Órgano proponente	Secretaría General de Vivienda	Fecha	06/06/2025
Tipo de disposición	Proyecto de Ley. ☒		
	Decreto Legislativo. ☐		
	Decreto. ☐		
	Orden. ☐		
Título de la disposición	Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía		
Tipo de Memoria	Normal ☒ Abreviada ☐		
1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	Con el presente Anteproyecto de Ley se 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.		
Objetivos que se persiguen	– Impulso del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía, especialmente de los jóvenes. – Actualización de la regulación de la vivienda protegida en Andalucía. – Establecimiento de los requisitos de habitabilidad y calidad de las viviendas, con el objetivo de impulsar el consumo casi nulo de energía, y la utilización de las energías renovables en el sector residencial en Andalucía.		

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 3/513

[redacted]

	– Protección a los propietarios frente a las ocupaciones ilegales de viviendas. – Facilitar el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler. – Promoción de viviendas para 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. – Impulso para la aprobación de los Planes Municipales de Vivienda. – Activación de la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas. – Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda. – Impulso de la colaboración público-privada, para garantizar una oferta de vivienda adecuada.
Principales alternativas consideradas	1ª Mantener la regulación vigente.
	2ª Realización de un texto refundido y aprobar modificaciones de la normativa existente.
	3ª Redactar un nuevo texto legal que dé cumplimiento a los objetivos planteados para resolver la problemática existente.
2. CONTENIDO	
Estructura de la propuesta	El anteproyecto de ley se estructura en un Título Preliminar y ocho Títulos. Contiene 116 artículos, seis Disposiciones Adicionales, tres Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y siete Disposiciones Finales.
3. ANÁLISIS JURÍDICO	
Normas afectadas	1. Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
	2. Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 4/513

	3. Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
	4. 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, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo
	5. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
	6. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
	7. 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
	8. 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.
	9. 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.
	10. Acuerdo de 3 de junio de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se atribuye el ejercicio de las funciones relativas a las competencias en materia de fianzas de arrendamientos y suministros a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en lo relativo al depósito de fianzas de arrendamientos.
4. TRAMITACIÓN	

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 5/513

[redacted]

Consulta pública previa	SÍ ☒ NO ☐
	Fecha de la consulta: de 21/10/2022 a 21/11/2022
Resultado y valoración	Durante el plazo de consulta pública previa, realizan sus aportaciones 15 entidades: 1. Consejo Andaluz de Administradores de Fincas. 26/10/2022 2. [redacted]– Abogado. 02/11/2022 3. Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas. 14/11/2022 4. [redacted]- Arquitecto. 16/11/2022 5. Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. 18/11/2022 6. Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. 18/11/2022 7. Mesa del Tercer Sector de Andalucía. 20/11/2022 8. Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía. 21/11/2022 9. Colegio Notarial de Andalucía. 21/11/2022 10. Movimiento Nadie Sin Hogar. 21/11/2022 11. Plataforma de Afectados por la Hipoteca. 21/11/2022 12. Plataforma de Edificación Passivhaus. 21/11/2022 13. Provivienda Hogar Si. 21/11/2022 14. IKEA. 21/11/2022 15. Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible 16/12/2022 Se analizan las aportaciones y se trata de trasladar las demandas y necesidades de las mencionadas entidades, en caso de que su inclusión pueda tener un impacto positivo en los objetivos que se persiguen con la redacción del Anteproyecto de Ley.
Trámite de Audiencia e información pública	SÍ ☒ NO ☐
	Acordado el inicio de la tramitación del anteproyecto, por Resolución de la Secretaria General de Vivienda de 24 de julio se sometió el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía al trámite de audiencia e información pública, en virtud de lo establecido en los artículos 43 y artículo 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por un plazo de dos meses. Se publicó el anuncio del inicio del trámite de audiencia e información pública en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº147 de 30 de julio de 2024 y en el Portal de la transparencia de la Junta de Andalucía, finalizando el plazo de exposición pública el día 1 de octubre de 2024. El texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía (V-0.2_19 07 2024 - BORRADOR 1), así como las memorias e informes preceptivos que conformaban el expediente tras su elevación al Consejo de Gobierno, se

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 6/513

[redacted]

	expusieron en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, a través del siguiente enlace: https://juntadeandalucia.es/servicios/normativa/normas-elaboracion/detalle/522988.html
	Fecha de la consulta: Dos meses, desde el 31/07/2024 hasta el 01/10/2024.
Resultado y valoración	TRÁMITE DE AUDIENCIA. Se ha solicitado pronunciamiento de las siguientes entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales, indicándose aquellas de las que se han recibido alegaciones, sugerencias y consideraciones: **1. Consejerías de la Junta de Andalucía.** Se ha recibido la conformidad y acuerdo con el texto analizado de las siguientes Consejerías: - Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, con fecha 16/09/2024. - Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, con fecha 25/09/2024. Las siguientes Consejerías han realizado consideraciones y alegaciones al texto. - Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa, con fecha 17/09/2024. - Consejería de Salud y Consumo, con fecha 18/09/2024. - Consejería de Industria, Energía y Minas, con fecha 23/09/2024. - Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, con fecha 25/09/2024. - Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, con fecha 26/09/2024. - Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, con fecha 01/10/2024. - Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, con fecha 02/10/2024. No se ha recibido pronunciamiento alguno de las siguientes Consejerías: - Consejería de Turismo, Cultura y Deporte. - Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. - Consejería de Universidad, Investigación e Innovación, si bien si se ha recibido pronunciamiento del Consejo Andaluz de Universidades. **2. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.** No se ha recibido pronunciamiento alguno. **3. Consejos y colegios profesionales andaluces relacionados con la materia.** - Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, informe de fecha 02/09/2024. - Consejo Andaluz de Colegios de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales, informe de fecha 30/09/2024. - Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, informe de fecha 01/10/2024.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 7/513

[redacted]

	- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, informe de fecha 01/10/2024. - Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, informe de fecha 01/10/2024. - Consejo Andaluz de Universidades, informe de fecha 07/10/2024. No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones: - Colegio Notarial de Andalucía. - Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. **4. Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP).** Remiten sus alegaciones integradas en el informe preceptivo emitido por el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales. **5. Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)** Realizan sus aportaciones en el seno de la Mesa de Diálogo Social y remiten informe con fecha 01/10/2024. **6. Asociaciones y confederaciones de promotores y constructores** - Federación Andaluza de promotores Inmobiliarios (FADECO Promotores), informe de fecha 01/10/2024. - Federación Andaluza de Empresarios de la Construcción (FADECO Contratistas), no se ha recibido pronunciamiento. **7. Asociaciones y confederaciones de banca y cajas de ahorro** - Asociación Española de Banca, informe de fecha 01/10/2024. - Confederación Española de Cajas de Ahorros, no se ha recibido pronunciamiento. **8. Confederaciones de consumidores con mayor implantación en Andalucía.** - Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción (FACUA Andalucía) , informe de fecha 01/10/2024. - Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), informe de fecha 19/09/2024. - Unión de Consumidores y Usuarios de Andalucía (UCA-UCE), no se recibe pronunciamiento. - Federación de Asociaciones de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de Andalucía (ADICAE Andalucia), no se recibe pronunciamiento. **9. Promotores públicos** - Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Se han expuesto sus consideraciones tanto en el seno de la Mesa de Diálogo Social. - Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía (AVS), informe de fecha 01/10/2024. **10. Organizaciones sindicales más representativas en la Comunidad Autónoma.** Se han mantenido varias reuniones en el seno de la Mesa de Diálogo Social, donde se han expuesto y consensuado sus alegaciones. - Unión General de Trabajadores Andalucía (UGT) - Comisiones Obreras Andalucía (CC.OO.) **11. Federación Andaluza de Empresas Cooperativas de Trabajo (FAECTA)** No se ha recibido pronunciamiento. **12. Asociaciones representativas de intereses en la materia** - Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas, informe de fecha 18/09/2024.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 8/513

[redacted]

	- Provivienda Hogar Si, informe de fecha 30/09/2024. - Plataforma de Afectados por la Hipoteca, informe de fecha 01/10/2024. - Asociación Mesa del Tercer Sector de Andalucía, informe de fecha 09/10/2024. No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones: - Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social - ONCE - CERMI Andalucía - Techó - ANSEMAC - Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible - CLUSTER de la Construcción. - CONAVE (vecinos) - Ikea - Movimiento Nadie Sin Hogar - Plataforma de Edificación Passivhaus - Asociación de Laboratorios de Construcción de Andalucía
	TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA. - Se han presentado las siguientes alegaciones: - Nº 1 - 02/08/24 – [redacted] - Nº 2 - 11/09/24 – Federación Andaluza de Familias de Personas Sordas - Nº 3 - 12/09/24 – COAPI Jaén. Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria - Nº 4 - 23/09/24 – GAESCO - Nº 5 - 24/09/24 – Life Wood For Future (ETS Ing. Edificación UGR) - Nº 6 - 25/09/24 – Asociación Profesional Expertos Inmobiliarios - Nº 7 - 30/09/24 – [redacted](Puerto Málaga) - Nº 8 - 30/09/24 – COPITI Málaga. [redacted] - Nº 9 - 30/09/24 – COA Granada. Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos - Nº 10 - 01/10/24 – [redacted] - Nº 11 - 01/10/24 – Fundación Secretariado Gitano - Nº 12 - 01/10/24 – COWORD Asociación de Espacios Inmobiliarios Compartidos - Nº 13 - 01/10/24 – EMVISESA - Nº 14 - 01/10/24 – Asociación de Fabricantes Españoles de Lanas Minerales Aislantes - Nº 15 - 01/10/24 – ERM Arquitectos
	Se ha elaborado un informe de valoración de las alegaciones, sugerencias y consideraciones recibidas durante el trámite de audiencia e información pública, que se completa con un resumen de las modificaciones producidas entre la versión valorada por el Consejo de Gobierno y el Borrador 2. Se completa el informe con los Anexos que recogen el resultado del Trámite de Audiencia, de la Exposición Pública y de los Informes Preceptivos, indicando las que se han considerado y las que no.
Informes y dictámenes recabados	1. Solicitud de conformidad a las Consejerías, se solicitó la conformidad a las Consejerías con anterioridad a la elevación del Anteproyecto de Ley para su valoración por el Consejo de Gobierno.
	2. Informes Preceptivos: Simultáneamente al trámite de audiencia e información pública, con fecha 26/07/2024 se solicitaron los siguientes informes preceptivos:

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 9/513

[redacted]

	1. Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda - Instituto Andaluz de la Mujer 2. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía 3. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía 4. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales 5. Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo 6. Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía 7. Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud (Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad) 8. Dirección General de Presupuestos (Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos) 9. Secretaría General para la Administración Pública (Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública) Posteriormente se ha solicitado informe a los siguientes organismos y entidades: 10. Agencia Digital de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2024. 11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con fecha 29 de noviembre de 2024. Como consecuencia de las consideraciones expuestas en los informes preceptivos, se han solicitado los siguientes informes facultativos: Con motivo de las consideraciones expuestas por la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, se ha solicitado informe al: 1. Consejo General del Poder Judicial, con fecha 27 de febrero de 2025. Finalmente, con motivo de las consideraciones expuestas en el informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se ha solicitado informe al: 2. Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, con fecha 21 de abril de 2025.
	3. Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, con fecha 04/04/2025.
	4. Informe de valoración de la MAIN, con fecha 04/04/2025.
	5. Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, con fecha 15/04/2025.
	6. Dictamen del Consejo Económico y Social
	7. Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía
Resultado y valoración	Se realiza informe de valoración de las alegaciones, sugerencias y consideraciones, indicando las que son atendidas y las que no, tras el trámite de audiencia y exposición pública y recepción de informes preceptivos, dando lugar al Borrador 2 (V-2.8.4_28 03 25_DEFINITIVO) del anteproyecto de ley.
	Se realiza informe de valoración de las consideraciones realizadas en el informe de SGT, dando lugar al Borrador 3 (V-3.0_11 04 25) del anteproyecto de ley. Posteriormente se modifica el artículo 78 como consecuencia de las consideraciones realizadas en el informe del Consejo General del Poder Judicial (V-3.1_28 04 25).

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 10/513

[redacted]

	Se realiza informe de valoración de las consideraciones realizadas en el informe del Gabinete Jurídico, dando lugar al Borrador 4 (V-4.2_06 06 25), en el que se han incluido las modificaciones como consecuencia de las consideraciones realizadas en los informes facultativos solicitados.	
5. ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Impacto económico[1]	Impacto económico directo	SÍ ☒ NO ☐
	Impacto económico indirecto	SÍ ☒ NO ☐
Impacto económico-financiero y presupuestario	Afecta solo al órgano directivo proponente	SÍ ☒ NO ☐
	Afecta a otros órganos directivos u organismos	SÍ ☒ NO ☐
	Capítulos y fuentes financieras afectados, distinguiéndose a su vez entre gastos e ingresos	
	Cuantificación del incremento o decremento de los gastos, por un lado, y de los ingresos, por otro	
Cargas administrativas	Supone una reducción de cargas administrativas	SÍ ☒ NO ☐
	Incorpora nuevas cargas administrativas	SÍ ☒ NO ☐
	Supone una simplificación de procedimientos	SÍ ☒ NO ☐
	Afecta a cargas administrativa	SÍ ☒ NO ☐
Impacto de género	La norma posee pertinencia a género	NO ☐ SI ☒ POSITIVO
Impacto sobre la infancia y la adolescencia	La norma posee relevancia sobre la infancia y la adolescencia.	NO ☐ SI ☒ POSITIVO
Impacto sobre la familia	La norma posee relevancia sobre la familia.	NO ☐ SI ☒ POSITIVO

[1] No reproducir el impacto presupuestario, sino responder a la previsión de impacto en la economía en general y si es posible cuantificarla.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 11/513

Medios electrónicos	La norma requiere de tecnologías de la información y la comunicación.	NO ☐ SI ☒ En caso afirmativo, este desarrollo corresponde a la Agencia Digital de Andalucía: NO ☐ SI ☒
Impacto en la protección de datos personales	La norma tiene impacto en la protección de datos personales	NO ☐ SI ☒
Otros impactos[2]	Impacto Social	
	Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida.	
	Impacto Medioambiental	
	Impacto por razón de Cambio Climático	
6. EVALUACIÓN EX POST		
Evaluación normativa	SÍ ☒ NO ☐	
Plazo para la evaluación de la norma	Plazo total: no se establece (va relacionado con la vigencia de la norma). Evaluaciones periódicas: SÍ ☒ NO ☐ cada dos años a partir de la entrada en vigor de la Ley.	
Órgano propuesto para la evaluación	Secretaría General de Vivienda	
Identificación de objetivos a evaluar	Los mismos que se establecen en esta Memoria de Análisis de Análisis de Impacto Normativo.	
Identificación de impactos a evaluar	Los mismos que se establecen en esta Memoria de Análisis de Impacto Normativo.	
Herramientas de evaluación para cada objetivo [3]	Los mismos que se establecen en esta Memoria de Análisis de Impacto Normativo.	
Herramientas de evaluación para cada impacto [4]	Se utiliza una metodología comparativa.	

[2] Sociales, medioambientales, etc.

[3] Se debe indicar para cada objetivo sus indicadores y/o fases o hitos

[4] Se debe indicar el método de evaluación elegido.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 12/513

2. Oportunidad de la propuesta de norma

Causas, fines y objetivos perseguidos

Tras la pasada crisis inmobiliaria, y en un escenario de incipiente recuperación iniciado sobre el año 2018, otros hechos recientes acaecidos, en especial, la situación económica derivada de la pandemia COVID-19, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, la escasez y la elevada inflación de los materiales de construcción y la subida de los tipos de interés, han incidido negativamente en el mercado inmobiliario y en el acceso a la financiación hipotecaria, dificultando las condiciones de acceso a la vivienda, sobre todo entre los colectivos más desfavorecidos y los jóvenes que acceden a su primera vivienda.

Las dificultades del contexto socioeconómico, la falta de una política económica en materia de vivienda que garantice la seguridad jurídica de los propietarios, especialmente en la regulación del alquiler de residencia habitual, la problemática para financiar la urbanización de nuevos sectores en la ciudad para la puesta en carga de las reservas de vivienda protegida establecidas por ley, el difícil acceso a la financiación de los promotores públicos y privados, y la debilidad económica de los ciudadanos para hacer frente a los préstamos hipotecarios o las cuotas del alquiler, han generado un desequilibrio entre la demanda y la oferta de vivienda a precio asequible y la escasez de la promoción de viviendas protegidas.

Este desequilibrio cuenta a su vez con otros factores, como pueden ser los cambios sociales en el acceso a la primera vivienda, las distintas formas de familia, y la movilidad en el trabajo, que en ocasiones hace inclinar la balanza hacia opciones de alquiler asequible durante periodos largos hasta adoptar decisiones de compra. Esta situación ha desvelado la debilidad de la oferta de la vivienda en alquiler, que proviene de propietarios privados en un 95%, en muchos casos no profesionalizada y totalmente autónoma en sus decisiones, lo que ante situaciones de inseguridad o incertidumbre en la aplicación de las normas de arrendamientos urbanos, o preocupación real ante la posible ocupación de su vivienda, opta por retirar del mercado del alquiler la escasa oferta disponible.

Cabe señalar también el auge de la industria del turismo, en su modalidad más reciente de alojamiento en una vivienda habitual, que ha sido regulado como actividad económica mediante la legislación sectorial oportuna, y que como tal debe perseguir los equilibrios entre las actividades en una sociedad, la residencia, las actividades económicas o terciarias, los equipamientos, etc.

En muchos municipios históricos o rurales esta actividad turística ha supuesto una oportunidad de desarrollo económico de sus habitantes, y una opción de los propietarios de viviendas si obtienen mayor seguridad en la gestión. En Andalucía suponen en torno a un 3-4% del parque de viviendas principales, lo que pone de manifiesto que el problema de la falta de oferta de vivienda en alquiler persiste, independientemente de la vivienda de uso turístico.

Se añade a la problemática expuesta el estado del actual parque inmobiliario, que se encuentra envejecido, y la necesidad de mejorar la calidad constructiva de las viviendas para hacerlas más eficientes energéticamente, más saludables, con más espacio libre y más inclusivas y mejor conectadas digitalmente, para que den respuesta a todo tipo de realidades personales y familiares.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 13/513

Por otra parte, el actual marco normativo en materia de vivienda en Andalucía ha quedado obsoleto en base a una serie de factores que reflejan la evolución social, económica y demográfica del país, así como las nuevas realidades del mercado inmobiliario, y en particular por los siguientes aspectos:

1. Desajuste con la realidad socioeconómica actual:
   - Nuevas formas de familia y convivencia: La legislación tradicional a menudo se centra en el modelo de familia nuclear tradicional. No siempre aborda adecuadamente las necesidades de hogares monoparentales, parejas de hecho, familias reconstituidas, jóvenes emancipados compartiendo vivienda o personas mayores que viven solas.
   - Precariedad laboral y salarial: Los bajos salarios y la inestabilidad laboral, especialmente entre los jóvenes, dificultan el acceso a la vivienda en propiedad o alquiler bajo las condiciones tradicionales que asume la legislación.
   - Cambios demográficos: El envejecimiento de la población y la concentración urbana generan nuevas demandas y desafíos en cuanto a tipologías de vivienda, accesibilidad y servicios.
2. Insuficiencia para abordar la crisis de vivienda:
   - Escasez de vivienda asequible: A pesar de las diferentes leyes y medidas, la oferta de vivienda a precios accesibles, tanto en alquiler como en compra, sigue siendo limitada en muchas áreas, especialmente en las grandes ciudades. La legislación actual no ha logrado revertir esta tendencia de manera efectiva.
   - Dinámicas del mercado inmobiliario: La legislación, en ocasiones, no ha sido lo suficientemente eficaz para regular ciertas prácticas que contribuyen al aumento de los precios, lo que dificulta el acceso a la vivienda para los sectores de la población con menos recursos.
   - Vacíos legales y falta de protección: Existen vacíos legales que permiten prácticas abusivas o situaciones de inseguridad jurídica.
3. Falta de adaptación a nuevas realidades del mercado:
   - Nuevas plataformas y modelos de alquiler: El auge de las plataformas de alquiler turístico ha impactado significativamente el mercado residencial, reduciendo la oferta de alquiler a largo plazo y elevando los precios.
   - Vivienda colaborativa y otras formas alternativas: Han surgido nuevas formas de acceso a la vivienda, como el cohousing o la cesión de uso, que a menudo no encajan fácilmente en las categorías tradicionales de la legislación.
   - Eficiencia energética y sostenibilidad: La creciente conciencia sobre la emergencia climática exige una legislación que promueva activamente la eficiencia energética en la construcción y rehabilitación de viviendas, algo que no siempre está suficientemente integrado en la normativa existente.
4. Necesidad de incorporar perspectivas de género y diversidad:
   - Impacto diferenciado: La dificultad de acceso a la vivienda afecta de manera desproporcionada a ciertos grupos, como mujeres, jóvenes, personas con discapacidad o personas migrantes.

Por todo ello, con esta ley se persigue una revisión profunda y una actualización integral de preceptos a nivel de ley para crear un marco legal que responda a las necesidades actuales y futuras de la población.

A todo esto, se suma la dispersión y la desactualización normativa en materia de vivienda existente en nuestra Comunidad Autónoma, con varias leyes vigentes sobre la materia, decretos y normativas a diferentes niveles,

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 14/513

[redacted]

lo que dificulta su comprensión y aplicación, tanto para los ciudadanos como para los profesionales del sector.

Así mismo dicha legislación 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 2022, concretándose como objetivos los siguientes:

1. Impulsar y garantizar el derecho a la vivienda en Andalucía, especialmente de los jóvenes que necesitan acceder a su primera vivienda. Se hace necesario regular acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas y las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social.
2. Actualizar la regulación de la vivienda protegida en Andalucía, promover la construcción de inmuebles a precio asequible, fijar criterios de calidad y simplificar la regulación existente para eliminar la dispersión normativa que provoca inseguridad jurídica.
3. Establecer los criterios de habitabilidad y calidad de las viviendas, con el objetivo de impulsar el consumo casi nulo de energía, y la utilización de las energías renovables en el sector residencial en Andalucía. En aras de la sostenibilidad, es preciso avanzar en línea con la “Ola de Renovación” que recorre Europa, soportada en los Fondos Next Generation, en la reducción de las emisiones del sector residencial, así como en promover el óptimo aprovechamiento de un recurso abundante en Andalucía, como es el sol, para la producción de energía eléctrica mediante la instalación de placas fotovoltaicas, destinadas al autoconsumo individual o colectivo de los edificios residenciales, con la finalidad de fomentar el ahorro y la eficiencia energética en nuestra Comunidad Autónoma.
4. Proteger a los propietarios frente a las ocupaciones ilegales de viviendas.
5. Facilitar el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler.
6. Promover 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.
7. Impulsar la aprobación de los Planes Municipales de Vivienda, como instrumento que diagnostique y determine las necesidades de cada municipio atendiendo a su diversidad, y que establezca la programación de las actuaciones que se deban programar en la localidad según su realidad y la demanda de la población.
8. Activar la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas. Para avanzar en el objetivo de ciudades más humanas se precisa, tanto la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 15/513

[redacted]

viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como el impulso de la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

9. Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda.
10. Impulsar la colaboración público-privada, para garantizar una oferta de vivienda adecuada. Se pretende igualmente fomentar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas.

Por todo ello se ha redactado una Ley que pretende abordar la problemática de acceso a la vivienda desde distintas perspectivas. Para ello, pretende realizar una propuesta equilibrada y no simplista que facilite el acceso a la vivienda, que facilite a las personas su proyecto de vida, removiendo los obstáculos que a día de hoy existen para ello, sobre todo la escasez de la oferta, ya sea favoreciendo el acceso en propiedad para aquellos colectivos con dificultades de acceso como los jóvenes para la adquisición de su primera vivienda y facilitar su emancipación y familias con menos recursos, fomentando el alquiler a precio asequible, poniendo a disposición terrenos dotacionales para alojamientos u otras modalidades de vivienda de alquiler y potenciando el parque público con una gestión más realista en la que se contemplen fórmulas de colaboración público privada, y reinversión y actualización del parque público. Se persigue la promoción de vivienda de más calidad constructiva y arquitectónica, más asequible en precios, adaptada a las nuevas formas de vida de los jóvenes y las familias, conectadas en la ciudad a los equipamientos, dotaciones e infraestructuras de movilidad necesarias y suficientemente flexible para que pueda ser eficaz en las distintas realidades urbanas de Andalucía, garantizando el crecimiento ordenado y equilibrado de los grandes núcleos urbanos, así como la pervivencia de los municipios rurales.

Por otra parte, se impulsa el concepto de “Hogar Digital” en Andalucía, mediante el impulso de medidas conforme al marco normativo general en materia de telecomunicaciones.

Con el presente Anteproyecto de Ley se 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, siendo su ámbito de aplicación toda la vivienda en Andalucía, libre, protegida, nueva o usada.

Finalmente, durante el trámite de audiencia y exposición pública del anteproyecto de ley, ante la situación de dificultad de acceder a una vivienda en venta o alquiler, y muy especialmente en determinadas zonas de Andalucía, se ha considerado necesario, adoptar un paquete de medidas con carácter urgente, de impulso para garantizar el acceso a una vivienda y anticipar las medidas que el Borrador 1 del anteproyecto de ley contemplaba en su Disposición adicional primera, así como otras, que tengan como consecuencia la construcción inmediata de un mayor número de viviendas protegidas, a disposición de los andaluces y muy especialmente de los jóvenes, de las familias con escasos recursos y de los colectivos vulnerables, que aspiran todos ellos a crear un hogar en Andalucía, así como proteger el uso residencial para la vivienda habitual y permanente, lo cual ha dado lugar a la aprobación del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, publicado en el BOJA número 41 de fecha 3 de marzo de 2025.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 16/513

Alternativas de regulación existentes para afrontar la situación que se plantea

Para dar respuesta a la situación de partida descrita y a los objetivos planteados, se han evaluado las siguientes alternativas en los distintos ámbitos que abarca el anteproyecto de ley, habiéndose podido optar por alguna de las siguientes alternativas:

1ª Mantener la regulación vigente.
Esta opción se considera la más inadecuada porque sería perjudicial para una parte importante de la ciudadanía y de los agentes implicados. Si se optará por no hacer nada, se dejaría sin respuesta a los problemas anteriormente descritos, lo que implicaría acrecentar la problemática existente.

2ª Realización de un texto refundido y aprobar modificaciones de la normativa existente.
Se ha planteado la posibilidad de realizar un texto refundido de la normativa existente, así como la modificación parcial de forma independiente de diferentes textos legales que regulan determinados aspectos en materia de vivienda, pero se ha descartado por no ser una solución eficaz ni idónea ya que se mantendrían las líneas generales de la actual normativa dejando sin respuesta a problemas que deben ser asumidos y resueltos de manera unificada.

3ª Redactar un nuevo texto legal que dé cumplimiento a los objetivos planteados para resolver la problemática existente.
Esta es la alternativa adoptada por considerarse la más idónea y ajustada a los fines y objetivos planteados y contribuir a resolver la problemática actual. Es conveniente contar con una nueva Ley de Vivienda de Andalucía, ya que se hace complejo y poco eficaz alcanzar los objetivos mediante otras normas de rango inferior. A todo esto, se suma la dispersión y la obsolescencia normativa en materia de vivienda existente en nuestra Comunidad Autónoma, 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 2022.

Por otra parte, 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.

Se han valorado distintas alternativas, entre ellas:

1ª. Mantener el Reglamento vigente sin modificación: opción descartada por resultar incompatible con el nuevo marco legal propuesto, al no responder a los principios de eficiencia, simplificación normativa y coherencia del ordenamiento jurídico.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 17/513

2ª. Aprobar un nuevo reglamento de forma independiente, tras la entrada en vigor de la ley: esta opción habría supuesto una dilación en la adecuación de la normativa reglamentaria a la nueva ley, generando un período de incertidumbre jurídica, duplicidades y posibles incoherencias normativas.

3ª. Modificar puntualmente el Decreto 149/2006 a través de la ley: esta es la opción finalmente adoptada, al permitir una transición ordenada y coordinada entre el nuevo marco legal y el reglamentario, proporcionando seguridad jurídica inmediata, evitando vacíos normativos e inseguridad jurídica y permitiendo la aplicación efectiva de la nueva ley desde su entrada en vigor.

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.

Justificación de la adecuación de la norma a los principios de buena regulación

Los contenidos de la presente Ley son adecuados y conformes a los principios de buena regulación (necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia) establecidos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

a) **Necesidad:** Las circunstancias económicas actuales de cambio de ciclo de la política monetaria y los tipos de interés del Banco Central Europeo, que han supuesto el encarecimiento de las hipotecas, provocando la dificultad de los jóvenes para acceder a una vivienda, en compra o alquiler, y la necesidad de promover la mejora de la calidad constructiva de las viviendas para hacerlas más eficientes energéticamente, más saludables, con más espacio libre y más inclusivas, de manera que den respuesta a todo tipo de realidades personales y familiares, son los motivos por lo que se considera necesario reunir en un único texto legal las disposiciones que impulsen y garanticen el derecho a la vivienda en Andalucía, con el objetivo fundamental de impulsar y favorecer el derecho a la vivienda en Andalucía, especialmente de los jóvenes, así como la construcción de viviendas a precio asequible, tanto en venta como en alquiler, la rehabilitación del parque inmobiliario, que se encuentra envejecido, además de promover nuevas soluciones residenciales.

   La aprobación de una nueva Ley de Vivienda en Andalucía se fundamenta en el interés general de garantizar el ejercicio efectivo del derecho constitucional al acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible para toda la ciudadanía, conforme al artículo 47 de la Constitución Española y al artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. En el contexto actual, marcado por el encarecimiento del acceso a la vivienda —tanto en régimen de compra como de alquiler—, la creciente precariedad económica de determinados sectores de la población, y el envejecimiento del parque inmobiliario, se hace imprescindible una actuación normativa integral y actualizada que permita dar respuesta a las necesidades reales del conjunto de la sociedad andaluza.

   Asimismo, la nueva ley resulta necesaria para abordar de forma efectiva los retos habitacionales contemporáneos: desde el impulso de la vivienda protegida y asequible, hasta la rehabilitación

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 18/513

[redacted]

energética y funcional del parque existente, pasando por la incorporación de nuevas formas residenciales y la garantía de inclusión social en el acceso a la vivienda. En definitiva, el interés público subyacente consiste en ofrecer una respuesta estructural, coordinada y eficaz a una problemática que incide directamente en la cohesión social, el bienestar colectivo y la igualdad de oportunidades.

Esta necesidad ha sido ampliamente reconocida tanto por los agentes públicos y privados del sector como por la ciudadanía, tal y como se ha evidenciado en el proceso participativo previo a la elaboración del anteproyecto.

En este marco, el Consejo de Gobierno acordó instar a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a la redacción y tramitación del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, con el objetivo de revisar, actualizar y unificar el marco normativo vigente, promoviendo un sistema legal más claro, accesible y adaptado a la realidad actual, acogiendo con ello una demanda generalizada de los agentes implicados de revisar, actualizar y unificar la normativa vigente en la Comunidad Autónoma.

Tras el proceso participativo de consulta públicas realizado con carácter previo a la elaboración del anteproyecto de ley, en el que se ha recabado la opinión de los destinatarios potencialmente afectados por la norma, resulta evidente la necesidad de dotar a nuestra Comunidad Autónoma de una nueva legislación en materia de vivienda, que reúna las disposiciones normativas necesarias para garantizar el acceso a la vivienda en Andalucía.

b) **Eficacia:** En la fase inicial de este anteproyecto, previa a su tramitación, se ha reflexionado detenidamente sobre la motivación e intención de la futura ley, con el asesoramiento de un grupo de personas expertas en esta materia, lo que ha supuesto una suma valiosa en cuanto a las aportaciones que debe contener la futura norma, consiguiendo que ésta sea más acertada y menos arbitraria.

A todo ello está dirigido el Anteproyecto, que impulsa los mecanismos que se consideran más adecuados para hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada a todos los ciudadanos, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas y las que se encuentran en riesgo de desahucio y exclusión social.

Se apuesta por una identificación clara de los fines perseguidos, quedando debidamente justificado que el cauce más adecuado para garantizar su consecución es la redacción de un nuevo texto legal en el que se reúnan todas las disposiciones que impulsen y garanticen el derecho a la vivienda.

c) **Proporcionalidad:** La presente iniciativa normativa cumple con el principio de proporcionalidad en los términos establecidos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, en tanto que la regulación proyectada contiene únicamente las disposiciones necesarias e imprescindibles para dar cumplimiento a los fines de interés general que la justifican, sin introducir restricciones desproporcionadas de derechos ni imponer cargas innecesarias a los destinatarios.

La propuesta legislativa parte de un análisis riguroso de la situación actual en materia de vivienda en Andalucía, así como de las carencias del marco normativo vigente, concluyendo que la única vía eficaz y adecuada para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, con la necesaria seguridad

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 19/513

[redacted]

jurídica y coherencia normativa, es la aprobación de un nuevo texto legal con rango de ley. Se descartan, por tanto, otras alternativas de menor impacto regulatorio —como reformas parciales o simples actuaciones administrativas— por su incapacidad para resolver los problemas estructurales detectados. La nueva regulación se ciñe estrictamente a lo necesario para asegurar que las Administraciones Públicas andaluzas puedan ejercer de manera adecuada sus competencias en esta materia, y para que la ciudadanía conozca de forma clara y accesible sus derechos y deberes. Además, se ha tenido especial cuidado en modular las obligaciones impuestas y en garantizar el equilibrio entre los intereses públicos protegidos y los derechos de los particulares, evitando duplicidades, formalismos excesivos o cargas desproporcionadas.

En consecuencia, el contenido del anteproyecto se ajusta al principio de proporcionalidad al proponer únicamente aquellas medidas que resultan adecuadas, necesarias y equilibradas para alcanzar los objetivos perseguidos, garantizando al mismo tiempo un marco respetuoso con los derechos fundamentales y con el principio de mínima intervención.

d) **Seguridad jurídica:** La dispersión normativa existente en nuestra Comunidad Autónoma, así como la necesidad de su actualización, ha propiciado la aparición de duplicidades, y procedimientos administrativos demasiado complejos que, en ocasiones, han generado problemas de inseguridad jurídica.

Para superar estas deficiencias, es necesaria una revisión de la legislación de vivienda que tenga como ejes vertebradores, la simplificación y racionalización de los procedimientos administrativos, de acuerdo con lo establecido en la normativa europea y estatal en materia de simplificación administrativa, descargando de trámites a los ciudadanos, si bien sometidos a ulterior control del cumplimiento de la ley.

Este anteproyecto establece una regulación más clara y precisa, eliminando conceptos indeterminados, que resten seguridad jurídica, facilitando de este modo su conocimiento y posterior aplicación a todos sus destinatarios, ya sean Administración Pública, personas físicas o jurídicas.

La iniciativa normativa se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, generando un marco normativo estable y predecible, que favorece la participación, la transparencia y la accesibilidad a la información.

e) **Transparencia:** Para facilitar la participación ciudadana, con carácter previo a la elaboración del anteproyecto de ley, se ha recabado la opinión de destinatarios potencialmente afectados por la misma a través de una consulta pública previa publicada en el Portal de la Transparencia web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y además se han realizado encuentros sectoriales con los principales agentes implicados.

También se han mantenido reuniones con un nutrido y variado grupo de agentes implicados, en las que se han puesto de manifiesto sus problemas e intereses.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 20/513

[redacted]

El principio de Transparencia se arbitrará en manera que está establecido, una vez sea aprobado por el Consejo de Gobierno, mediante su incorporación al Portal de la Transparencia para su general conocimiento, y la realización del trámite de audiencia previa e información pública.

f) **Eficiencia:** El principio de eficiencia queda determinado nuevamente por la adecuación entre las medidas adoptadas y los objetivos a alcanzar, en un contexto de necesidad de activar instrumentos efectivos para favorecer el ejercicio efectivo del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, el anteproyecto de ley se adecua plenamente al principio de eficiencia, al promover un uso racional y proporcionado de los recursos públicos y al evitar la imposición de cargas administrativas o económicas innecesarias a la ciudadanía y a las empresas.

La norma propuesta responde a la necesidad de dotar a la Comunidad Autónoma de un marco legal claro, coherente y sistemático que unifique, simplifique y actualice la dispersa y obsoleta legislación vigente en materia de vivienda. Esta reordenación normativa no solo facilita su aplicación práctica por parte de las Administraciones Públicas, sino que también mejora la comprensión y el cumplimiento por parte de la ciudadanía, reduciendo los tiempos, trámites y costes asociados a los procedimientos administrativos.

La iniciativa introduce instrumentos más ágiles, mecanismos de coordinación interadministrativa y fórmulas de colaboración público-privada, lo que repercute directamente en una mayor eficiencia de la acción pública. Además, refuerza el enfoque preventivo y de planificación estratégica, evitando intervenciones reactivas más costosas a medio y largo plazo.

En su diseño, el texto normativo ha evitado deliberadamente la incorporación de disposiciones que generen cargas desproporcionadas o innecesarias, optando por soluciones normativas que permitan alcanzar los objetivos con el menor coste posible, tanto para las Administraciones como para los agentes implicados. Se promueve, así, un marco operativo que favorezca la seguridad jurídica, la agilidad administrativa y la utilización eficiente de los recursos, en beneficio del conjunto de la sociedad andaluza.

3. Contenido y análisis jurídico de la propuesta normativa

3.1. Contenido

El anteproyecto de ley se estructura en un Título Preliminar y ocho Títulos. Contiene 116 artículos, seis Disposiciones Adicionales, tres Disposiciones Transitorias, una Disposición Derogatoria y siete Disposiciones Finales.

La Ley de Vivienda de Andalucía tiene como objetivo garantizar el acceso de los andaluces a una vivienda adecuada a sus necesidades, a la que se pueda acceder con un esfuerzo salarial asumible. Esto sólo se podrá hacer incrementando la oferta de viviendas disponibles y asequibles en el mercado, o mediante la implantación de ayudas al pago de los alquileres y ayudas al pago de la hipoteca en forma de avales, todo ello incluyendo a todas las personas, más vulnerables por razón de edad, genero, o condiciones

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 21/513

socioeconómicas o que sean objeto de desahucio de su vivienda. Además, esta Ley persigue mejorar las condiciones de las viviendas, a través de la promoción de una vivienda:

- de más calidad constructiva y arquitectónica,
- más asequible en precios,
- más adaptada a las nuevas formas de vida de los jóvenes y las familias,
- más conectadas en la ciudad a los equipamientos, dotaciones e infraestructuras de movilidad necesarias.
- Suficientemente flexible para que pueda ser eficaz en las distintas realidades urbanas de Andalucía, garantizando el crecimiento ordenado y equilibrado de los grandes núcleos urbanos, así como la pervivencia de los municipios rurales.

Esta ley va a permitir derogar cuatro leyes y actualizar el marco normativo bajo principios de sostenibilidad, inclusividad, conectividad y accesibilidad de las personas.

Para abordar los objetivos planteados, los principales puntos de la ley en las distintas fases de producción de la vivienda son:

- **Producción de Suelo:**
  - Se crea la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, mediante un portal informático, para dar transparencia y competitividad al sector.
  - Aflorar los suelos de reserva de vivienda protegida que estén urbanizados para su inmediata construcción.
  - Se apuesta por la incorporación de los suelos urbanos dotacionales, para crear una Infraestructura de Equipamiento Residencial en alquiler en Andalucía.
  - Se adoptan medidas para flexibilizar los usos de los suelos y de las edificaciones actualmente existentes, en consonancia con los instrumentos de la LISTA.
  - Se fomentan los Planes Municipales de vivienda y el uso del Patrimonio Público de Suelo. Para ello, se aborda la Planificación en materia de vivienda reformulando de forma más practica el contenido de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Así mismo, se introduce la novedosa figura de los Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo a elaborar por la Consejería en ámbitos territoriales donde se considere procedente el establecimiento de una estrategia común para garantizar el derecho de acceso a la vivienda.

- **Incremento de la oferta de vivienda:**
  - En la línea de lo que venimos haciendo, incrementar el Parque Público de vivienda en alquiler asequible mediante la construcción de nuevas viviendas.
  - Se crean las Áreas prioritarias de Vivienda, en las que existen mayores dificultades para el acceso a la vivienda, y en las que se concentran todos los recursos de la administración en forma de ayudas al alquiler, ayudas a la compra o incentivos a la construcción de nueva vivienda o a la rehabilitación, así como la declaración de urgencia en el planeamiento necesario.
  - En estas Áreas se prevén incrementos de densidad y de edificabilidad en la parcela sin necesidad de tramitar instrumentos de desarrollo de planeamiento siempre que se destinen a Viviendas Protegidas, en consonancia con Áreas de Gestión Integradas aprobadas en la LISTA.
  - Se potencia la colaboración público-privada para la construcción de vivienda protegida y asequible mediante derechos de superficie en suelos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 22/513

[redacted]

- Se simplifica la construcción de vivienda protegida así como la gestión de los demandantes de vivienda y la selección de los mismos, respetando los principios de publicidad transparencia y pública concurrencia.
- Se impulsa las viviendas en los suelos dotacionales de los municipios, destinados con carácter permanente a incrementar la oferta de vivienda en alquiler generando así un equipamiento residencial comunitario.
- Se crea el Sistema de Información de la Vivienda Protegida en Andalucía, para que todos los andaluces puedan identificar las promociones de vivienda a precio asequible, ya sean de promotores públicos o de privados, mejorando así la difusión de su comercialización y transparencia de la oferta de vivienda en Andalucía.
- Se redefinen las competencias municipales dotándolas de mayor protagonismo y potenciando la autonomía de los Ayuntamientos en materia de promoción, calificación, selección y adjudicación de viviendas protegidas dotándolos de procedimientos y herramientas que permitan la agilización y simplificación de trámites.

- **Fomento de la Infraestructura Residencial de Gestión Pública y de la mejor gestión de los parques públicos:**
  - Se desarrolla la idea de Infraestructura Residencial de Gestión Pública, entendiendo que la realidad vigente de esta infraestructura nos lleva a un concepto más amplio que el de los Parques Públicos y que debe ser tutelada, protegida, fomentada y gestionada por los poderes públicos de una manera más directa o indirecta. Y se aclara y 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 clarifica que las viviendas de titularidad pública integrantes del parque público de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía y de los parques públicos municipales, extenderán el plazo de protección mientras que permanezca su titularidad pública, y en consecuencia estarán sujetas al régimen de protección a cuyo amparo se construyeron y por tanto al ejercicio de facultades administrativas como el desahucio. No obstante lo anterior, en Andalucía no se persigue una protección permanente que conlleve a la inmovilidad y envejecimiento de los parques públicos y a su insostenibilidad económica, por lo que se deja claro que las viviendas de promoción pública en régimen de arrendamiento podrán enajenarse en los términos establecidos en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento, o normativa que lo sustituya.
  - Así mismo, se pone especial énfasis en el deber de conservación de los usuarios del parque público incluyendo su incumplimiento como causa de desahucio.
  - Ofrece al Sector empresarial o al Tercer sector, la posibilidad de gestionar o infraestructuras residenciales comunitarias en colaboración público-privada cumpliendo los requisitos.
  - Optimizar la gestión del Parque Público de Viviendas de Alquiler en Andalucía, mediante el Inventario único de viviendas públicas ya sean de la Junta de Andalucía, de los ayuntamientos, o de los promotores privados.

- **Equilibrio en los usos y gestión de la vivienda:**
  - La ley persigue el equilibrio de la oferta de vivienda en venta y alquiler y de los distintos usos de la vivienda, defendiendo el uso residencial habitual y permanente, contemplando nuevas formas de residencia como son los alojamientos temporales, para personas que por motivos laborales u otros

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 23/513

se desplazan. No es el objeto de la Ley de Vivienda regular las viviendas de uso turístico, que obedecen a una actividad económica y que deben ser objeto de regulación por los Ayuntamientos, garantizando una oferta suficiente de uso residencial.
  - Fomenta la gestión profesionalizada y permanente de las viviendas de alquiler asequible, superando la atomización de la oferta de vivienda privada en alquiler.
  - Promueve los nuevos usos de las viviendas, mediante el residencial comunitario, o cohousing, con unidades de viviendas en alquiler que reciben la prestación de servicios adecuado a los usuarios, tales como talleres de coworking, espacios para catering comunitario, piscina o gimnasio. Para ello los edificios de viviendas protegidas, podrán no computar edificabilidad de zonas comunes y de espacios para los usos socio-comunitarios.

- **Régimen de la Vivienda Protegida.**
  - Se han simplificado procedimientos de acuerdo con lo establecido en la normativa europea y estatal en materia de simplificación administrativa, introduciendo como regla general la declaración responsable en el 80% de los tramites a realizar.
  - Se actualiza el concepto de vivienda protegida, se le da mayor flexibilidad, se liberalizan los plazos de calificación a lo que determine el Plan Andaluz de Vivienda adaptándose en cada momento temporal a las necesidades reales, lo que ha sido ratificado por el Tribunal Constitucional. Otra novedad es que se aclara que este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos construidos en suelos dotacionales, donde la calificación es permanente.
  - Se mantiene el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como instrumento básico para la inscripción de las personas solicitantes de viviendas, si bien se mejora su regulación, y se apuesta por la gestión municipal de esta competencia respetando la autonomía de los Ayuntamientos ya prevista en la LAULA.
  - En el procedimiento de selección de adjudicatarios se introduce como novedad la posibilidad que las personas promotoras puedan solicitar del Ayuntamiento la realización de una convocatoria específica.
  - Se simplifica el procedimiento para la calificación de vivienda protegida, dotándolo de mayor eficacia y agilidad, incluyendo la calificación provisional en el procedimiento de concesión de licencia municipal de obras, y la calificación definitiva en la declaración responsable de ocupación.
  - Se regula y se distinguen las distintas situaciones jurídicas que pueden acaecer durante el periodo de protección de una vivienda protegida una vez adjudicada la misma en propiedad, dotando de mayor claridad, coherencia y eficacia a cada uno de los procedimientos.
  - Se refuerzan las obligaciones de publicidad tanto del promotor de vivienda protegida como de los titulares individuales, dando mayor seguridad y transparencia al tráfico jurídico. Todo ello con la finalidad de atajar desde el inicio muchísimas operaciones con sobreprecio que se detectan actualmente en portales webs.
  - Igualmente, se refuerza la colaboración de las Notarías y Registros con la administración y se facilita su labor, aclarándose de forma precisa las advertencias que han de constar en las escrituras respecto de las obligaciones de los titulares de vivienda protegida.

- **Calidad de la Vivienda y rehabilitación:**
  - La vivienda actual que se construya en Andalucía deberá ser de calidad bajo la óptica de la sostenibilidad en todo el proceso de construcción y vida de los edificios. Se crea la Comisión Técnica

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 24/513

[redacted]

para la Calidad de la Vivienda en Andalucía incentivando la industrialización de la construcción de vivienda.
  - 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.
  - Se potencia el uso de las terrazas y los espacios libres para espacios más saludables.
  - Se promueve el acceso a las personas con capacidades diferentes, físicas, intelectuales o sensoriales.
  - Se establecen medidas para mejorar la habitabilidad de las viviendas existentes, para evitar la infravivienda, o la sobreocupación.
  - Se impulsan las Áreas de Gestión Integrada para la regeneración urbana mediante los Planes directores de Regeneración Urbana y Planes Especiales de Regeneración Urbana Integral para la erradicación de la infravivienda y los barrios obsoletos.

- **Refuerzo de las facultades de control e inspección.**
  - En materia sancionadora se ha de tener en cuenta que cobra especial relevancia en el Anteproyecto la actividad de comprobación y la actividad sancionadora, al haberse simplificado numerosos trámites mediante el instrumento de la declaración responsable, lo cual exige reforzar este ámbito. Destacable es la novedad que se incorpora al dotar de competencias sancionadoras en materia de vivienda a los Ayuntamientos.

Todo lo anterior, desemboca y aconseja en que **la Ley de Vivienda de Andalucía debe tener un carácter transversal** que permita modificar y renovar las normativas actualmente existentes en los que participan otras áreas de la administración autonómica tan importantes como las competentes en las materias de Transparencia, Simplificación Administrativa, Transición Digital, Cultura (para resolver los problemas que se presentan en el Ámbito de los Conjuntos Históricos), Industria (para favorecer la industrialización de la Vivienda) o Hacienda, reclamando también las políticas necesarias por parte del Estado en cuanto a las Ayudas Fiscales al acceso a la primera vivienda, que son ayudas directas fundamentales, necesarias y convergentes a las propuestas de esta Ley, así como de los municipios en las competencias de planificación que tienen de su territorio y de sus recursos económicos.

3.2. Análisis de los procedimientos administrativos regulados o modificados

El Anteproyecto mejora los procedimientos administrativos de la normativa vigente:

- En la selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida aparte del sistema de listado de RMDVP, se introduce la posibilidad de convocatoria (Artículo 59 y DA primera). Así mismo, cuando la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se realice por convocatoria específica municipal, las personas que pretendan presentarse lo harán mediante presentación de declaración responsable.
- En cuanto al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (artículo 60 y Disposición Adicional Primera), la solicitud de inscripción se realiza mediante una declaración responsable.
- En el procedimiento de para la calificación de viviendas protegidas (Artículo 64), se introduce la novedad de que una vez emitida la calificación provisional, la misma se deberá remitir por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes acompañada de la licencia de obras

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 25/513

[redacted]

o la declaración responsable y que una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al Ayuntamiento, la declaración responsable de ocupación, que incluirá anexo en el que declare bajo su responsabilidad la adecuación de la promoción a las determinaciones contenidas en la calificación provisional y el cumplimiento de los requisitos para la obtención de calificación definitiva.

- Se sustituye el procedimiento de autorización para excepcionar a la obligación de residencia de las viviendas protegidas (Artículo53) por una declaración responsable.
- Se mantiene el procedimiento de visado de los contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso (Artículo 67).
- Se mejora el procedimiento de autorización para la transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta (Artículo 73 y Disposición Adicional Primera), eliminando terminología confusa.
- Se sustituye la autorización requerida para el alquiler o cesión de uso viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores por una declaración responsable (Artículo 75 y Disposición Adicional Primera).
- Se mejora la regulación del procedimiento a seguir en las 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 (Artículo 78), dotándolo de mayor coherencia en cuanto a los momentos procesales y procedimentales en el que deben hacerse las distintas comunicaciones previstas en el mismo.
- Se mantiene el procedimiento de descalificación (Artículo 82 y Disposición Adicional Primera) dotándolo igualmente de mayor coherencia con la introducción de una resolución provisional en la que se comunicará a la persona interesada el importe global de las cantidades a reintegrar por la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y otras. En el caso de que la persona interesada no aporte la documentación justificativa en plazo, se entenderá desistida su solicitud.

Se regulan ex novo los siguientes procedimientos de comunicación:

- Obligación de comunicación en el caso de que se produzca la transmisión de la propiedad de una promoción de viviendas protegidas en ejecución (artículo 65).
- Obligación de que el titular de los suelos destinados a reserva de vivienda o alojamiento protegido comunique a la Consejería competente en materia de vivienda las transmisiones de los mismos(artículo 63).
- Obligación de comunicación de las operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital (artículo 77).

3.3. Silencio desestimatorio - análisis

La ley sólo implementa silencio administrativo desestimatorio en el procedimiento de Descalificación de vivienda protegida, al entender que concurren razones imperiosas de interés general dada la situación de

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 26/513

[redacted]

escasez de vivienda, la alta demanda de viviendas asequibles existente y la urgente necesidad de protección de las personas vulnerables con necesidad de vivienda.

Se considera que la descalificación por silencio eliminaría las limitaciones propias del periodo de protección al que está sujeta la vivienda protegida que podrían no cumplir los requisitos para la descalificación, lo cual iría en contra de los derechos del colectivo al que las viviendas protegidas están dirigidas, suponiendo además una importante merma en los recursos públicos destinados a las ayudas para vivienda protegida, dado que implicaría una enorme dificultad para la recuperación de las ayudas otorgadas, requisito imprescindible para poder descalificar.

Lo mismo sucede con el informe preceptivo, contemplado en el artículo 38, a emitir desde la Consejería competente en materia de vivienda en relación con la delimitación de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana municipales, informe que tendrá que ser emitido en el plazo de un mes, entendiéndose desestimado transcurrido dicho plazo.

El sentido del silencio es negativo en este caso para garantizar desde la Consejería que la planificación de las áreas de Gestión Integrada tenga un reparto equilibrado en el territorio y que los criterios para su aprobación sean homogéneos y en consonancia con las directrices, estrategia, objetivos y prioridades derivadas de la Ley, los planes de vivienda y en definitiva con la política en materia de vivienda.

3.4. Limitación de acceso al ejercicio de una actividad económica. Creación de nuevos órganos.

Resulta de especial importancia dotar de transparencia y sello de garantía al sector inmobiliario residencial otorgando seguridad a las personas que vayan a acceder al mercado inmobiliario. Con tal finalidad, la Ley contempla medidas tales como el establecimiento de un Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía, de carácter voluntario, al igual que en otras comunidades autónomas, que permitirá la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos. El sello de calidad otorgado a los Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía será garantía de seguridad, profesionalidad y buen desempeño. Con ello se persigue dotar de seguridad jurídica a los compradores o posibles arrendatarios de vivienda, junto al resto de medidas propuestas en la ley, la reactivación del mercado inmobiliario. (Título IV. Capítulo III. Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial - art. 46 a 51)

Asimismo, se puede afirmar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios, dado que la medida redunda en el beneficio de los consumidores y no afecta negativamente a la competencia.

Creación de nuevos órganos

Entre los nuevos órganos y comisiones que crea la Ley cabe mencionar:

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 27/513

- En el Capítulo I del Título I, dedicado a las competencias y planificación se crea, en el artículo 9, el Consejo Andaluz de la Vivienda órgano colegiado de carácter técnico que estará adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.
- En el Capítulo II del Título I, dedicado a la colaboración público-privada, en el artículo 14, se recoge la Creación de la Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.
- En el artículo 16.1.i) se recoge la creación de la Comisión de Seguimiento del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, encargado de las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del Plan.
- En el Título II, dedicado a la Calidad de las viviendas, en el Artículo 28, se recoge la Creación de la Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía, en la que participarán las diferentes Administraciones, Universidades, asociaciones sectoriales, organismos y agentes implicados.
- En el Capítulo II del Título IV, dedicado a las Medidas de Fomento en el mercado inmobiliario, se establece un sistema andaluz de coordinación en varios niveles, en el artículo 43 se crea la "Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación", como órgano interdepartamental integrado por los organismos públicos implicados en las materias de vivienda, asuntos sociales y justicia y política interior
- En el artículo 45 faculta a los Ayuntamientos la puesta en funcionamiento de la "Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación" para proporcionar la información y el asesoramiento a personas afectadas por procedimientos de desahucio por parte del órgano municipal competente en materia de asuntos sociales, así como ofrecerán información y asesoramiento a los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

3.5. Análisis jurídico

La Constitución Española, en su artículo 47, recoge el derecho que tienen todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconociendo tal derecho como uno de los principios rectores de la política social, en línea con lo establecido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación. La Constitución configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. Sin perjuicio de que el derecho se proclama respecto de todos los españoles, adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada en el mercado libre, cualificando el deber de las Administraciones públicas competentes de generar aquellas «condiciones necesarias» que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

Por otra parte, la Constitución Española en su artículo 148.1.3ª CE reconoce a las Comunidades Autónomas la competencia exclusiva en materia de vivienda.

A su vez, el Estatuto de Autonomía para Andalucía en su artículo 56.1 configura la competencia exclusiva de nuestra Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En ejecución del mandato estatutario, se ha ido

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 28/513

[redacted]

conformando a lo largo de los años el actual marco normativo en esta materia comenzando por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que establecía un régimen jurídico completo a la vivienda protegida. Así como su desarrollo a través 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.

Unos años más tarde, en los inicios de la crisis económica e inmobiliaria, se aprueba la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con la aspiración de garantizar a los titulares del derecho, el cumplimiento de los deberes que para hacerlo efectivo correspondían a las Administraciones públicas andaluzas, ordenando contribuir al cumplimiento del derecho de acceso a la vivienda mediante el ejercicio de sus competencias y la cooperación y coordinación con los entes locales, lo que no ha servido para garantizar el acceso a una vivienda digna, ni para contener el alza de los precios de vivienda, o la situación dramática de miles de familias que perdieron su vivienda en ese fatal periodo.

Así, se impulsaron por diferentes gobiernos diferentes propuestas legislativas, como la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, cuya disposición adicional primera apostaba por la expropiación del uso de la vivienda a los titulares privados, 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.

Otras normas han venido a desarrollar la estructura normativa como son el Decreto 1/2012, de 10 enero, que aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, y el Decreto 161/2018, 28 agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que modifica diversos aspectos de normas precedentes.

Por otra parte, se completa el marco jurídico, con la aprobación de los diferentes planes, como instrumentos encargados de concretar las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, desde 1992 hasta la fecha, en correlación con los Planes Estatales de Vivienda y la financiación correspondiente mediante la firma de Convenios para el período de vigencia al que se refiera, de vital importancia para la puesta en práctica de las obligaciones en el ejercicio de las competencias autonómicas y locales.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias para la planificación de la política de vivienda en Andalucía, y con el propósito de imprimir un impulso en el acceso a la vivienda, aprobó 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.

Por otra parte, se ha aprobado el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024 por Orden de 11 de enero de 2024, cuyo objetivo es, en el marco de las actuaciones del Plan Vive en Andalucía, evitar la desocupación de las viviendas protegidas y garantizar el acceso al alquiler de las mismas por personas que cumplan los requisitos legales para ello, detectando las transmisiones irregulares, en particular a personas jurídicas fuera de los supuestos legalmente permitidos o su explotación como viviendas turísticas, así como a la averiguación de posibles situaciones en la que la vivienda protegida se cede en arrendamiento por un precio superior al permitido.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 29/513

[redacted]

A nivel estatal, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que ya ha cumplido más de un año desde su entrada en vigor, introdujo como medida la delimitación de zonas tensionadas para la contención de precios. Hasta la fecha ha sido aplicada únicamente por una comunidad autónoma, lo que no ha producido los efectos deseados en los casos en los que se ha aplicado, cayendo el volumen de viviendas puestas a disposición en el mercado de alquiler, así como produciéndose un alto incremento de los precios de renta.

Por otra parte, la Comunidad Autónoma de Andalucía interpuso Recurso de Inconstitucionalidad nº 5490-2023 contra la mencionada ley, habiéndose dictado por el Tribunal Constitucional Sentencia con fecha 21 de mayo de 2024, que avala la competencia de la Comunidad Autónoma para desarrollar de forma exhaustiva en esta Ley de Vivienda Autonómica toda la materia relativa a la vivienda protegida, en particular criterios más flexibles en cuanto a los requisitos para su calificación y plazo de protección, como ha venido defendiendo esta Comunidad Autónoma desde la aprobación del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, así como las materias relativas al diseño y gestión del propio Parque Público de Viviendas de Andalucía.

Por todo ello, el Anteproyecto desarrolla a nivel de Ley el titulo competencial exclusivo del artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía en materia de vivienda, con pleno respeto de las competencias atribuidas al legislador estatal, sin que las mismas se vean en ningún caso afectadas.

Normas afectadas

La aprobación de la Ley de Vivienda de Andalucía supondrá la derogación de cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente ley o lo contradigan y, expresamente las siguientes:

a) Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
b) Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
c) Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
d) 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, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo
e) Los siguientes apartados 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:
   - Artículo 79.
   - Apartado 1 del artículo 81.
   - Aparatado a) del artículo 82.
   - Artículo 83.
   - Apartado 1.b) del artículo 84.
   - Apartado 4.a) del artículo 87.
f) Acuerdo de 3 de junio de 2014, del Consejo de Gobierno, por el que se atribuye el ejercicio de las funciones relativas a las competencias en materia de fianzas de arrendamientos y suministros a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en lo relativo al depósito de fianzas de arrendamientos.
g) Los artículos 2, 3, 4, 5, la Disposición adicional segunda y los artículos 15, 30, 31, 32, 33, 34, 39, 40,45, 46, 47, 48 y 49 del Anexo I del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 30/513

[redacted]

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

h) Artículo 3 del Decreto ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Por otra parte, se modifican las siguientes disposiciones legales o reglamentarias:

a) El 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.
b) La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
c) El Reglamento de la Ley 7/2021, de1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
d) 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.

4. Impacto económico, económico-financiero y presupuestario

En términos globales, se espera que la implementación de la ley de vivienda propuesta tenga un impacto significativo y positivo en la economía regional, principalmente a través de la dinamización del mercado inmobiliario y el sector de la construcción, ya que con las medidas que se regulan, se prevé un aumento en la inversión tanto pública como privada para la construcción y rehabilitación de viviendas, con la consiguiente generación de empleo y el incremento de la oferta de viviendas asequibles, que podría contribuir a la estabilidad del mercado inmobiliario, haciéndolo más accesible para familias de bajos ingresos

4.1. Impacto económico

a) Impacto económico general.

La propuesta de ley, tal como se ha apuntado anteriormente, incide de manera indirecta y positiva en el sector empresarial y en la economía en general de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Cabe señalar la importancia del sector inmobiliario y de la construcción en Andalucía:

DATOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024.

PIB ANDALUCÍA (estimado-avance 2022) 180.224.284 millones de euros. **PIB SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN UNIDO AL PIB ACTIVIDADES INMOBILIARIAS** 16,8% y **30.000 millones de euros.** **EMPLEO TOTAL** Construcción y Sector inmobiliario **248.000 personas,** el 8% del empleo andaluz. *Fuente: INE "Contabilidad regional de España" (*link a la estadística).

Actualmente se estima un parque de viviendas edificado total en Andalucía de 4.674.873 viviendas, de las que 3.242. 996 son viviendas principales, o habituales y permanentes.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 31/513

[redacted]

(https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=9805&capsel=9808)

Por otra parte, el número de hogares estimados que se forman anualmente en Andalucía se estima en 20-25.000 hogares. Se observa que en décadas anteriores la media anual era de 100.000 viviendas terminadas, mientras que en la década 2010-2020 la media de viviendas terminadas ha sido de 12.000 viviendas. Se estima, por tanto, un déficit acumulado de viviendas de 90.000 viviendas en Andalucía, en concordancia con lo expuesto por el Banco de España en su informe reciente.
https://www.bde.es/f/webbe/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/Fic/IIPP-2024-04-23-gavilan2-es-or.pdf

La situación actual es la siguiente:

(Fuente Estadística Registral Inmobiliaria Registradores Primer Trimestre 2024.)

Andalucía fue la región de España donde más compraventa de viviendas se produjo en 2023, con 119.131 viviendas, de las que 23.981 fueron viviendas de nueva construcción. En los últimos 5 años (2019-2023) se ha incrementado un 38% respecto al quinquenio anterior.

Se constituyeron 77.683 hipotecas, siendo la hipoteca media en Andalucía menor que la hipoteca media en España (645,6 € hipoteca media Andalucía, esfuerzo salarial en compra 33%).

El precio medio de la vivienda en venta en Andalucía fue menor que la media en España, en el primer trimestre de 2024 situándose en 1.555€/m².

El precio medio de vivienda en alquiler en mayo de 2024 en Andalucía fue de 11,4€/m2 por debajo de la media de España, y por debajo de Baleares, Canarias, Cataluña, Madrid, y País Vasco.

En el primer cuatrimestre de 2024 el esfuerzo salarial para el pago del alquiler en las provincias andaluzas oscila entre el 17,4% de Jaén y el 39,8% de Málaga. Todas las provincias salvo Málaga se sitúan por debajo de la media de España (34,5%) y por debajo del esfuerzo máximo recomendado por los expertos, situado en el 30%.

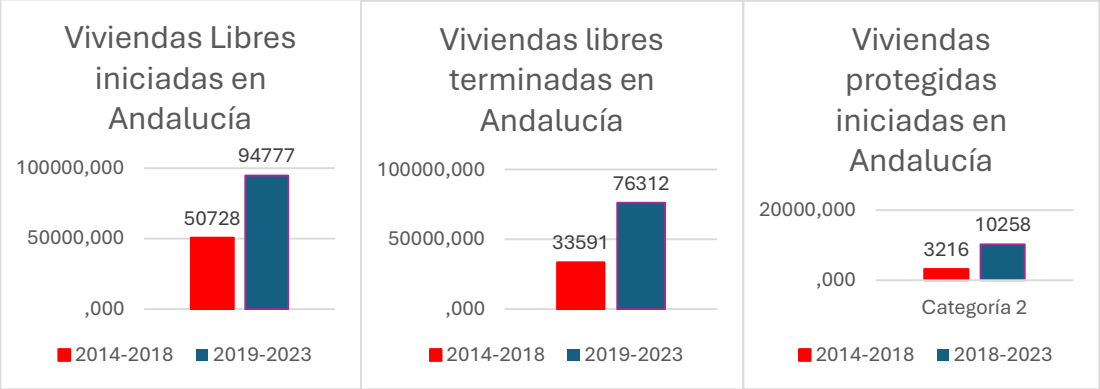
Las medidas implementadas en los últimos cinco años han dado como resultado, que las viviendas iniciadas se han incrementado casi el doble y las terminadas en Andalucía en más del doble. No obstante, hay un déficit en la oferta para satisfacer la demanda, que es lo que se persigue con la aprobación de esta Ley y la implementación de las medidas incluidas en el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 32/513

[redacted]



Así, este proyecto de Ley de Vivienda fomenta la promoción inmobiliaria de viviendas en general y, específicamente, de viviendas a precio asequible y con protección, mediante medidas que ponen a disposición suelo finalista en menor tiempo y con más seguridad, mediante la agilización de los trámites administrativos, y mediante el impulso de la colaboración público-privada para la construcción de nuevas viviendas y la rehabilitación del parque residencial existente. El aumento de la construcción y rehabilitación de viviendas generará la mejora del entorno empresarial asociado al sector, por lo que se prevé afección positiva y mejora de la productividad en toda la industria asociada. Se destaca el impulso de la innovación, la industrialización y el desarrollo tecnológico en el sector de la construcción, el fomento del uso de los materiales de construcción autóctonos y el empleo de las energías renovables, para afrontar los grandes retos de sostenibilidad que se plantean a nivel europeo. Todo esto generará una demanda de puestos de trabajo especializados asociados al sector y el incremento de la oferta laboral.

Ante la urgencia de aumentar la oferta de vivienda, se proponen medidas como la Bolsa de Suelo disponible para la construcción de vivienda, que aportará transparencia y competitividad al mercado y a los promotores, y para la mejor utilización de los suelos ya urbanizados, con el consecuente ahorro en los costes de tramitación y ejecución de las urbanizaciones. Asimismo, se implementan medidas de mejora de los parámetros urbanísticos, siempre que la finalidad sea para vivienda protegida, por lo que se estará financiando indirectamente la promoción de las viviendas protegidas necesarias en Andalucía, apoyándonos en criterios de sostenibilidad social, económica y medioambiental.

Del mismo modo, la posibilidad de promover un equipamiento residencial comunitario en los suelos dotacionales generará también la oportunidad para los promotores públicos de promover dichos suelos, lo que supondrá igualmente incrementar las opciones del mercado.

Y finalmente, también generará un impacto económico positivo hacia el sector la posibilidad de optar a los cambios de uso en los suelos de uso turístico, de oficinas y dotacional privado, siempre que se destine a vivienda protegida y cumpliendo determinados requisitos.

Con el conjunto de disposiciones que se contemplan en el proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se persigue el objetivo de aumentar la oferta de vivienda y mejorar la accesibilidad de las familias, mediante incentivos en forma de subvenciones a fondo perdido a los promotores públicos y privados, mediante la financiación extraordinaria en el marco de los planes que puedan implementarse, como pueden ser los

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 33/513

[redacted]

préstamos Next Generation que deberán estar contraídos antes del año 2026 y, en general, mediante las posibilidades que ofrece la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y las modificaciones previstas en este proyecto de Ley.

Cabe abundar en que los préstamos Next Generation referidos en el párrafo anterior se han previsto por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para poner a disposición de las Comunidades Autónomas. Se ofrecerán a los promotores públicos y privados para la promoción de vivienda protegida en alquiler asequible, por lo que se erigen en una vía más para la financiación de los objetivos que persigue el proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Por otra parte, se ha creído conveniente suprimir la obligación del depósito de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas en la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la inclusión en la disposición derogatoria de aquellos preceptos y normas necesarios para un correcto encaje jurídico y la incorporación de las disposiciones de derecho transitorio que, además de proporcionar seguridad jurídica conforme a uno de los principios fundamentales contemplados en el artículo 9.3 CE, principalmente determine el derecho aplicable a las relaciones jurídicas existentes en el momento del cambio del marco legal sobre el depósito de fianzas.

Para ello, se ha realizado un análisis de la normativa de aplicación, concluyéndose que no hay obstáculo legal para que en el nuevo borrador de Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se suprima la obligación del depósito de fianzas de arrendamientos en uso de la competencia que le atribuye la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de tal manera que la Administración de la Junta de Andalucía no será depositaria de las cantidades que en concepto de fianza, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se constituyan en los contratos de arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda, derogando de esta forma el marco normativo actualmente contenido en la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

En este sentido, se entiende que el cambio normativo propuesto contribuiría a dinamizar los alquileres de viviendas y locales de negocio y al mismo tiempo eliminar cargas, así como a agilizar las tareas de gestión y liberar recursos de personal para otras actuaciones que se consideran prioritarias, en el marco de la simplificación administrativa. Por otra parte, se ha entendido oportuno el mantenimiento de las fianzas de suministros, dado que gozan de una naturaleza muy diferente a las de los arrendamientos, al corresponder estas fianzas en un 100% a compañías suministradoras, cuya gestión no requieren de tanto personal como la gestión de las fianzas de arrendamientos de los particulares.

En definitiva, la construcción de nuevas viviendas y la rehabilitación del parque residencial existente, con especial incidencia en la vivienda protegida y asequible, generará mayor oferta y disponibilidad de viviendas, estabilizando los precios y provocando la movilización del mercado. Esto, acompañado de las medidas e incentivos propuestos en el proyecto de Ley, tendrán como consecuencia la reactivación del consumo, de la inversión y del mercado inmobiliario. Además, las medidas de fomento del alquiler, y otros incentivos y garantías para los propietarios de viviendas en alquiler, reactivarán y contribuirán a la estabilidad del mercado inmobiliario, haciéndolo más accesible para familias de bajos ingresos.

Se estima, por tanto, que afectará positivamente a la economía de la Comunidad Autónoma y que la reactivación del sector coadyuvará al aumento del PIB de Andalucía, impulsando la competitividad de las

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 34/513

empresas, la reducción del paro en el sector y la accesibilidad de los jóvenes a la vivienda; y ayudará a la creación de nuevos hogares.

b) Impacto en la competencia efectiva y la unidad de mercado.
Con la finalidad de dotar de mayor calidad al sector inmobiliario residencial mediante una herramienta que permita aumentar la confianza en el sector , su profesionalización y especialización así como de transparencia y seguridad a las personas que vayan a acceder al mismo, la Ley contempla el establecimiento de un Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía, de carácter voluntario, al igual que en otras comunidades autónomas, que permitirá la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos. El sello de calidad otorgado a los Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía será garantía de seguridad, profesionalidad y buen desempeño. Con ello se persigue dotar de seguridad jurídica a los compradores o posibles arrendatarios de vivienda, junto al resto de medidas propuestas en la ley, la reactivación del mercado inmobiliario.

El Registro de Agentes Inmobiliarios del Sector Residencial de Andalucía tiene naturaleza administrativa y carácter voluntario, público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad que acredite los efectos que se regularán posteriormente a través de desarrollo reglamentario.

Se cumple con los principios de necesidad y eficacia, toda vez que es preciso dotar de medidas que incrementen la seguridad, calidad y garantías al mercado inmobiliario residencial. En relación con el principio de proporcionalidad, se ha considerado que un registro voluntario es un instrumento eficaz para proteger a los consumidores.

Como se ha expuesto, al tratarse de una inscripción meramente voluntaria no supone el otorgamiento de derechos exclusivos o preferentes, ni reservas de actividad ya que no se exige autorización o declaración responsable para operar en el mercado, siendo respetuosa con el principio de unidad de mercado consagrado por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado, con anclaje directo en el artículo 139 de la Constitución española. Tampoco se establecen restricciones legales ni sanciones para los que no se inscriban.

De otra parte, los requisitos para la inscripción no suponen requisitos prohibidos de los previstos en el artículo 18 de la Ley 20/2013, ni tampoco restricciones geográficas o técnicas. Tampoco incrementa los costes de entrada o salida en el mercado. En este sentido los únicos requisitos para la inscripción son los relativos a cumplir con unas condiciones mínimas de titulación o capacitación y unos mínimos de formación especializada y la suscripción una garantía o seguro que se determinará en función de volumen de negocio.

Asimismo, se puede afirmar que estas medidas cumplen con el principio de necesidad proporcionalidad y no discriminación , al no ser inhabilitantes para operar en el mercado pero si redundar en otorgar estándares de calidad al mercado inmobiliario y seguridad en transacciones de elevado valor económico, como son los bienes inmuebles residenciales, demanda hoy día de primer nivel y de imperioso interés general, permitiendo generar mayor confianza en el sector , muy debilitado por un aumento cada vez mayor de los precios y escases de oferta para atender la demanda existente.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 35/513

[redacted]

De otra parte, en el Anteproyecto de Ley no se establecen restricciones a la publicidad o comercialización de la vivienda que reduzcan los incentivos para la competitividad empresarial. En este sentido la única previsión que pudiera incidir en ello es la del artículo 66 relativo a la obligación de que los promotores de vivienda protegida inserten en la publicidad para la venta o arrendamiento de estas el carácter de vivienda protegida y la sujeción con ello al régimen de limitaciones impuestas en el programa concreto y a la normativa de aplicación, con indicación del precio máximo establecido. Dicha medida no puede entenderse como restricción a la competitividad empresarial al tratarse de un bien inmueble que de por si constituye un sector diferenciado de comercialización y que por su naturaleza protegida implica *per se* limitaciones en cuanto a su precio y destino.

Por todo lo expuesto, el Anteproyecto de Ley no contempla medidas que puedan suponer un afectación directa o indirecta sobre el acceso y ejercicio de actividades económicas, unidad de mercado o restricciones a la competencia efectiva.

4.2. Impacto económico-financiero y presupuestario

a) Gastos o ingresos

El proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, si bien establece las líneas de la política de vivienda y suelo de los próximos años en la Comunidad Autónoma, y no contiene disposiciones que de forma directa generen gastos o ingresos en el presupuesto autonómico, sí tiene un marco económico-financiero y presupuestario que ampara las iniciativas planteadas.

Gastos

Herramientas informáticas

El borrador 1 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía preveía la creación de las siguientes herramientas informáticas:

- Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible
- Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía
- Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida
- Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía

En relación a la necesidad de creación y puesta en funcionamiento de diversas herramientas informáticas, en el análisis elaborado por la Agencia Digital de Andalucía, y tal como se expone en el apartado "7. Medios electrónicos" de esta MAIN, concluía que <<*Tras realizar un estudio a alto nivel de las necesidades funcionales y presupuestarias asociadas a los sistemas de información requeridos por el anteproyecto de Ley, y considerando que el presupuesto de gastos correspondiente a los contratos, convenios y encargos en el ámbito de las Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC) de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se consolidará en el presupuesto de la Agencia Digital de Andalucía a partir del 1 de enero de 2025, es importante señalar que, en la actualidad, la Agencia Digital de Andalucía no dispone de la capacidad suficiente para asumir estas nuevas demandas. Por lo tanto, no se puede garantizar presupuestariamente la cantidad económica necesaria para el desarrollo y la evolución de los sistemas de información mencionados anteriormente.*>>

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 36/513

Tras analizar las consideraciones realizadas durante el trámite de audiencia e información pública y tras haber recabado los informes preceptivos, se han suscitado dudas en relación a la implantación de dos de ellas: el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados en el Sector Residencial. Por ello, se han redefinido las herramientas informáticas, y consecuentemente se va a reducir el coste de las mismas, trabajándose en la actualidad en colaboración con la ADA en la concreción del alcance y objetivos de las mismas.

Finalmente, sólo se implantarán la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible y el Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, por lo que dada la eliminación de dos de los registros, se considera que el presupuesto inicialmente consignado por la ADA en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía debe disminuir de manera considerable. Por otra parte, dado que actualmente se mantienen conversaciones con la ADA para concretar el alcance y las necesidades humanas y técnicas del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, y que es un Sistema que se irá alimentando poco a poco, su gestión, creación e implantación han de quedar sujetas a disponibilidad presupuestaria, y así se ha hecho constar en una la Disposición adicional Cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria en el borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía. Todo ello se expone en el apartado “7. Medios Electrónicos” de esta MAIN.

Creación de órganos

En el Anteproyecto de Ley de Vivienda se contempla la creación de los siguientes órganos, tal como se expone en el apartado 3.2 de la MAIN, si bien hay que señalar que ninguna de estas actuaciones conlleva gasto extraordinario en el presupuesto:

- Consejo Andaluz de la Vivienda (artículo 9).
- Comisión interadministrativa de colaboración público-privada (artículo 14).
- En el artículo 16.1.i) se recoge la creación de la Comisión de Seguimiento del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, encargado de las medidas para el análisis, seguimiento y aplicación del Plan.
- Comisión Técnica para la Calidad de la Vivienda en Andalucía (artículo 28).
- Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación (artículo 43).
- Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación (artículo 45).

Supresión de la obligación del depósito de fianzas de arrendamientos

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía contempla la eliminación del depósito de fianzas de arrendamientos conforme a dichos contratos se vayan extinguiendo y a solicitud de los interesados. Con los datos recabados de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como organismo competente para el ejercicio de las funciones relativas a las competencias en materia de fianzas de arrendamientos y suministros, en virtud de lo establecido en el Acuerdo de 3 de junio de 2014 del Consejo de Gobierno, la cantidad de fianzas depositadas actualmente asciende a 450.555.785 euros. Considerando que las fianzas por arrendamiento dejan de depositarse y que los depósitos se devolverían al mismo ritmo que en la actualidad (unos 43 millones de euros/año), esto supondría que se terminaría con la actividad de devolución de depósitos por arrendamiento en el año 2.035.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 37/513

[redacted]

Por otra parte, las fianzas de suministros, cuyo depósito permanece residenciado en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en virtud de lo establecido en el Acuerdo de 3 de julio de 2014 del Consejo de Gobierno, otorgarán liquidez a la Comunidad Autónoma y no supondrán una excesiva carga de trabajo, toda vez que se gestionan a través de liquidaciones presentadas por las empresas suministradoras y validadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía de forma centralizada.

En el ANEXO I se adjuntan los datos relativos a la evolución del saldo de fianzas aportados por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, diferenciando el régimen general del régimen concertado, y a los distintos escenarios analizados para las hipótesis planteadas para la devolución de los depósitos de fianzas de arrendamientos.

Ingresos

La norma destaca en su preámbulo la incorporación de infracciones nuevas y la adecuación de las cuantías sancionadoras a la gravedad de los hechos. Además, resalta como novedad el dotar de competencias sancionadoras en materia de vivienda a los Ayuntamientos.

El Plan de Inspección 2024 vigente, tiene unos objetivos dirigidos a evitar la desocupación de las viviendas protegidas y a garantizar el acceso a alquiler de las mismas por personas que cumplan los requisitos legales para ello, detectando las transmisiones irregulares, en particular a personas jurídicas fuera de los supuestos legalmente permitidos o su explotación como viviendas turísticas, así como a la averiguación de posibles situaciones en la que la vivienda protegida se cede en arrendamiento por un precio superior al permitido. Todo ello, sin perder de vista los principios generales de prevención y la creación de conciencia y solidaridad ciudadana sobre una materia tan sensible para la ciudadanía como es el acceso a la vivienda. Debe señalarse que el Plan de Inspección de Vivienda Protegida 2024 que se aprueba cumple con el contenido previsto en el apartado 5 del artículo 51 de la Ley 1/2010.

Para desarrollar el Plan, se trabaja cruzando datos de distintas fuentes de información disponible, tales como el Registro de viviendas turísticas y las fianzas de alquiler depositadas en AVRA, alcanzando alrededor de 245.313 viviendas las que forman el ámbito de inspección.

Sin embargo, el alcance final es limitado, en el pasado plan de Inspección se abordaron 80 expedientes. Se han incoado 42 expedientes sancionadores. Las sanciones impuestas afectan a las 8 provincias, siendo lógicamente más numerosas en las provincias con más expedientes. Por último, se ha constatado hasta la fecha el cobro de 19 sanciones por una cuantía total de 78.600€. Por tanto, la cuantía de sanciones no es significativa a los efectos de planificar las iniciativas en vivienda.

Sin embargo, cabe considerar que el incremento de los objetivos de construcción de vivienda que promueve la ley afecta significativamente a la recaudación fiscal de la Junta de Andalucía.

De los estudios que aporta el sector, podemos concluir que una vivienda tipo, de precio en torno a 178.000€ tributa un 25% entre los impuestos estatales, autonómicos y locales.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 38/513

[redacted]

Considerando una media de 12.000€/vivienda de ingresos por tributos del promotor y del comprador a nivel autonómico, y que con los programas contemplados en el Plan VIVE, de Fomento de vivienda en Alquiler, el objetivo es promover 7.500 viviendas, los ingresos tributarios que generarían sería de 90.000.000 euros.

A esto hay que añadir, otras medidas, contempladas en la ley que, si bien no suponen subvenciones y por tanto no tienen reflejo presupuestario, si van a generar la construcción de más viviendas protegidas, debido a las medidas de incremento de densidad y edificabilidad, lo que igualmente se cifran en tributos, para la Junta de Andalucía.

De la Ley se desprenden unos objetivos, que se plasman en el Plan de choque de 20.000 viviendas protegidas, lo que en su conjunto apunta a una estimación de ingresos de 240 millones de euros.

b) Financiación y Horizonte Temporal

De manera similar a las anteriores leyes reguladoras de la vivienda en Andalucía, este proyecto de ley regula el mandato de elaborar y aprobar el correspondiente plan andaluz de vivienda y suelo, como el instrumento de planificación mediante el cual se van a concretar estas políticas autonómicas en coordinación con las demás estrategias europeas, estatales y autonómicas. A través de los sucesivos planes andaluces de vivienda y suelo se vienen programando y planificando las inversiones en materia de vivienda en Andalucía, y esta misma previsión se recoge en el presente proyecto de ley, aclarando que será en los planes de vivienda y suelo donde se contemplarán las acciones, medidas, ejes de actuación y programas en la materia, con su correspondiente previsión de financiación y modalidades de ayudas autonómicas que correspondan, así como la gestión de las ayudas estatales.

En la actualidad, el plan andaluz de vivienda y suelo vigente se concreta en 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 (en adelante Plan Vive en Andalucía 2020-2030), con el despliegue de programas para la promoción de viviendas en alquiler asequible, programas de ayuda al acceso a una vivienda en alquiler y, especialmente, ayudas para las personas vulnerables, víctimas de violencia de género y personas sin hogar, y para la rehabilitación residencial y urbana que mejoran la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y mejorando la accesibilidad de las mismas, siendo todos estos programas prioridad de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, además de desarrollar en nuestro territorio los programas que prevean los planes estatales de vivienda. De acuerdo con lo anterior, el Plan Vive en Andalucía 2020-2030 recoge que, para garantizar la viabilidad de los programas que regula, promoverá la suscripción de acuerdos con las entidades financieras, a fin de garantizar la financiación a promotores públicos y privados y a los adquirentes de viviendas con protección o a personas que emprendan acciones para la rehabilitación de sus viviendas o edificios. Y recoge también que el Plan Vive 2020-2030 y sus instrumentos de desarrollo, que en el caso de regulación de las ayudas o subvenciones se articularán mediante bases reguladoras, contarán con la financiación mediante consignaciones que, a tal fin, se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Junta de Andalucía. Asimismo, dispone que la concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el Plan Vive 2020-2030 o en sus instrumentos de desarrollo, estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes. El Plan Vive 2020-2030 también regula que las actuaciones previstas en el mismo podrán acogerse, tanto a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea y a las que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre que se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes y programas, como a las medidas de financiación del Plan Vive 2020-2030. Asimismo, dispone que el

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	[redacted]
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 39/513	

conjunto de medidas que conforman el Plan Vive 2020-20230 cuenta, para los cinco primeros años de vigencia del mismo (de 2020 a 2024), con la financiación estimada en los Anexos III y IV, que asciende a 692.232.520 euros, con el desglose de las fuentes de financiación previstas de autofinanciada, estatal y europea. En el periodo referido, el marco de fondos europeos FEDER 2021-2027 cabía la posibilidad de aplicar financiación a actuaciones de rehabilitación en barrios vulnerables. Sin embargo, a la fecha actual, aún no se conocen qué otras líneas podrán ser elegibles en el nuevo marco de financiación europeo, ya que la necesidad de una política europea en materia de vivienda ha sido recientemente anunciada como una de las preocupaciones de la Unión Europea. No obstante, desde 2021, se han incorporado a los presupuestos financiación europea extraordinaria correspondiente a los Fondos Europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

Teniendo en cuenta que los cinco primeros años de vigencia del Plan Vive 2020-2030 finalizan en 2024, se trabaja en la actualidad en la definición de los objetivos del mismo para el periodo 2025-2029, en concordancia con los objetivos del proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, así como en la previsión de la financiación necesaria para alcanzarlos, habiéndose fijado inicialmente un total de 100.450 objetivos, contabilizados en número de viviendas con ayudas concedidas, con un coste presupuestario total de 770.905.000,00 euros.

En el siguiente esquema puede apreciarse la superposición de planes que inciden sobre el periodo 2025-2029 del Plan Vive, al que hemos denominado Plan de Choque, que coincide con los primeros años de vigencia de la futura Ley, y que aportan financiación para la consecución de los objetivos previstos para dicho periodo:

<table>
<tr><th colspan="10">PLANES QUE FINANCIAN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS EN ANDALUCÍA</th></tr>
<tr><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2023</th><th>2024</th><th>2025</th><th>2026</th><th>2027</th><th>2028</th><th>2029</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">PLAN ESTATAL 2022 – 2025</td><td colspan="4">NUEVO PLAN ESTATAL 2026-2029</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="5">PLAN ECOVIVIENDA NEXT GENERATION 2022 – 2026</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>PRÉSTAMOS NEXT GEN</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">PLAN VIVE 2020-2030 I PARTE 2020-2024</td><td colspan="5">PLAN VIVE 2020-2030 II PARTE 2025-2029
PLAN DE CHOQUE</td></tr>
</table>

Dispone también el proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía que los programas y ayudas previstos en el plan estatal de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en materia de vivienda vigente en cada momento, en el marco del correspondiente convenio de colaboración suscrito entre la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía para su aplicación en nuestra Comunidad Autónoma, complementan a los programas y medidas previstas en el plan andaluz de vivienda y suelo, y serán gestionados por la Consejería competente en materia de vivienda. En el mismo sentido se regula en el vigente Plan Vive 2020-2030 la relación de este Plan con el plan estatal de vivienda que se encuentre vigente en cada momento.

En la actualidad es de aplicación el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, que regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (en lo sucesivo PEAV 2022-2025). Con fecha 9 de agosto de 2022 fue suscrito, previa tramitación reglamentaria, el Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 40/513

[redacted]

En virtud del mismo, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (actual Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana), se ha comprometido a aportar, como consecuencia del compromiso adquirido por la Comunidad Autónoma de Andalucía en los términos previstos en el artículo 22.2 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, como máximo y por anualidades, para la financiación de las subvenciones del PEAV 2022-2025 en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las siguientes cuantías:

Año 2022: 58.995.000 euros.
Año 2023: 61.389.000 euros.
Año 2024: 62.928.000 euros.
Año 2025: 63.441.000 euros.
Total: 246.753.000 euros.

Por su parte, la Comunidad Autónoma de Andalucía se ha comprometido a cofinanciar actuaciones del PEAV 2022-2025, en los términos previstos en el apartado c) del punto 2 del artículo 22 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, como máximo por anualidades conforme sigue:

Año 2022: 17.698.500 euros.
Año 2023: 18.416.700 euros.
Año 2024: 18.878.400 euros.
Año 2025: 19.032.300 euros.
Total: 74.025.900 euros.

En cada ejercicio, de 2022 a 2025 ambos incluidos, el 70 % del importe que el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana se compromete a aportar a Andalucía está condicionado a que la comunidad autónoma cofinancie con una cuantía equivalente al 10 % de dicho importe. El 30 % restante de dicho importe está condicionado a que la Comunidad Autónoma cofinancie con una cuantía del 20 % del mismo. De esta manera, mediante la firma de este y de los sucesivos convenios para la financiación de los planes estatales de vivienda, se garantiza la financiación de los programas que complementan a los programas y medidas previstas en el plan andaluz de vivienda y suelo.

Además, con objeto de desarrollar las actuaciones previstas en el marco de dichos planes y de obtener la correspondiente financiación, así como de complementar las previsiones de los mismos aportando financiación autonómica, la Consejería competente en materia de vivienda ha de aprobar y viene aprobando las bases reguladoras para la selección de actuaciones y la concesión, en su caso, de las correspondientes ayudas.

Por otra parte, se han recibido las transferencias estatales para hacer frente al programa del Bono Alquiler Joven, 68,4 millones de euros previstos en los PGE 2022, en dos anualidades, y en la actualidad se ha recibido, en diciembre del 2024, la transferencia de 34,2 millones de euros, correspondiente a la mitad de la anterior, por ser lo consignado en el PGE 2024, prórroga del PGE 2023. Se contempla, por tanto, la previsión de una dotación similar en los años sucesivos. En coherencia con lo anterior, se ha planificado la concesión de ayudas al alquiler con cargo al Bono Alquiler Joven en los distintos ejercicios del periodo 2025-2029.

El número de ayudas previstas y su coste presupuestario están reflejados, respectivamente, en la Tabla 1: Objetivos periodo 2025-2029 y en la Tabla 2: Necesidades Presupuestarias. Periodo 2025-2029. Asimismo, y

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 41/513

[redacted]

el análisis del coste presupuestario de estas ayudas puede consultarse en la Tabla 3: Análisis del coste presupuestario de objetivos. Periodo 2025-2029. Todas las tablas constan en el ANEXO I de la MAIN.

Debe añadirse que, en reuniones mantenidas con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se ha dado traslado a la Consejería competente en materia de vivienda de que se están iniciando los trabajos de redacción del plan estatal 2026-2029, que sustituirá al vigente Plan.

En consecuencia, se ha contemplado en la definición de los objetivos y financiación del Plan Vive 2020-2030 para el periodo 2025-2029 la futura redacción del próximo Plan estatal de vivienda, estimándose para la Comunidad Autónoma de Andalucía una previsión de financiación, al menos, similar en importe a la aprobada para los años 2020-2024. Se estima, que el avanzado como Plan de Choque de acceso a la Vivienda, coincidirá con los objetivos y financiación que se fijen para la parte del Plan Vive correspondiente al periodo 2025-2029.

Por tanto, el marco económico-financiero y presupuestario del Anteproyecto de Ley de Vivienda para el periodo 2025-2029 se sustenta, en parte, según líneas de actuación, en compromisos presupuestarios adquiridos con anterioridad y los que se adquieran en el ejercicio 2025, conforme al Convenio vigente entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, firmado el 9 de agosto de 2022.

Dicho Convenio, reprodujo exactamente las cuantías comprometidas en el Convenio firmado para la ejecución del anterior Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, firmado con fecha 31 de julio de 2018, ascendiendo en ambos casos las cuantías totales para el periodo de cuatro años a:

- Estado: 246.753.000 euros
- Junta de Andalucía: 74.025.900 euros

Estas cantidades se disponen cada año en el momento que se comprometen, a través de convocatorias, para el caso de ayudas al alquiler y a la rehabilitación, o mediante la firma de Acuerdos de la Comisión Bilateral, para el caso de los Programas de Fomento de Viviendas en Alquiler o de Rehabilitación de Barrios. Si bien cada convocatoria y acuerdo, además del Servicio 18, conlleva presupuesto de autofinanciada, por lo que, en cada año, deben cumplirse los compromisos de cofinanciación para recibir las transferencias estatales dispuestas en el convenio. No obstante, su reflejo presupuestario se dispone y distribuye en las anualidades presupuestarias en las que se prevé materializar los pagos de las ayudas, que pueden alcanzar hasta tres o cuatro ejercicios presupuestarios posteriores al año en que la financiación se compromete en el Convenio firmado con el Ministerio.

En el siguiente cuadro se recogen los plazos de ejecución de las actuaciones financiadas con cargo a los programas del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, con indicación de los artículos del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regulan el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda, donde están recogidos:

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 42/513

RD 42/2022, de 18 de enero Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025	
PLAZOS DE EJECUCIÓN	***ARTÍCULO***
Bono Alquiler Joven	12
Ayudas 2 años	
Programa 3. Ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual,	40
Ayudas por 5 años	
Programa 7. Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad	78
Obras: 36 meses desde fecha concesión de ayuda (38 meses con más de 50 viviendas)	
Obras de rehabilitación: 30 meses / Obras de reanudación: 32 meses	
Por retrasos en concesión licencia municipal, hasta 12 meses más	
Programa 8. Fomento de alojamientos temporales, de modelos de cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares	88
Obras: 36 meses desde fecha concesión de ayuda (38 meses con más de 50 viviendas)	
Obras de rehabilitación: 30 meses / Obras de reanudación: 32 meses	
Por retrasos en concesión licencia municipal, hasta 12 meses más	
Programa 11. Mejora de la accesibilidad en y a las viviendas	115
Obras: 12 meses desde fecha concesión de ayuda en el caso de viviendas y 24 meses en el caso de edficios	
Por retrasos en concesión licencia municipal, hasta 12 meses más	
Programa 12. Ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda	125
Actuación: 8 años desde fecha firma Acuerdo de CBS	

En el año 2026 habrá de firmarse un nuevo Convenio con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para financiar las políticas de vivienda en Andalucía, en el marco del nuevo Plan Estatal de Vivienda que se apruebe. Considerando que su cuantía será al menos la misma que en los dos planes precedentes, y que se dispondrá de financiación adecuada y suficiente para el periodo 2025-2029, podrá disponerse para el periodo 2025-2029, de la financiación suficiente para acometer las actuaciones planteadas.

En la Tabla 4: Análisis de financiación necesaria procedente de Planes estatales se establece la financiación de los Planes estatales de vivienda, desglosada por anualidades, necesaria para el cumplimiento de los objetivos fijados en la "Tabla 1: Objetivos periodo 2025-2029" de las siguientes líneas de actuación:

- Ayudas al alquiler para personas vulnerables.
- Fomento del parque de viviendas en alquiler.
- Rehabilitación residencial y urbana.

Aunque es posible variar cada año los porcentajes que se destinan a cada una de las líneas de actuación, entre otras razones por la posibilidad de disposición de autofinanciada para poder publicar convocatorias y firmar acuerdos de Comisión Bilateral, de cara a potenciar las actuaciones de Fomento del parque de viviendas en alquiler, que consisten en subvenciones a promotores públicos y privados que construyan viviendas protegidas en alquiler asequible, manteniendo las mismas al menos durante 20 años, y por considerar que el aumento de oferta de vivienda a precio asequible es el objetivo fundamental de la Ley, se ha contemplado el siguiente reparto de recursos entre líneas de actuación:

- Ayudas al alquiler para personas vulnerables, aproximadamente el 18% del total.
- Fomento del parque de viviendas en alquiler, aproximadamente el 64% del total.
- Rehabilitación residencial y urbana, aproximadamente el 18% del total.

Para el cálculo de las necesidades de financiación se han tenido en cuenta las siguientes premisas:

- Las Ayudas a personas vulnerables consumen una media de 3.500€
- Las Ayudas del Programa de Fomento de Viviendas en Alquiler consumen una media de 30.000€

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 43/513

[redacted]

- Las Ayudas a la rehabilitación consumen una media de 8.000€

Este reparto, unido a la financiación europea MRR disponible en ejecución, permite unos objetivos más ambiciosos, en promoción de vivienda. Si desde 2019 se han promovido en el programa de Fomento del Parque de Viviendas en Alquiler 4.657 viviendas, el objetivo planteado supone incrementar hasta alcanzar las 7.500 viviendas en el periodo 2025-2029, lo que es posible sin incremento presupuestario, a base de repartir el disponible cada año, incidiendo a la baja en los otros bloques.

Cabe señalar que desde el año 2021, al Plan Vive en Andalucía 2020-2030 se han sumado el denominado en Andalucía Plan Ecovivienda, que responde a la aplicación de los Fondos Next Generation EU transferidos a Andalucía, con cargo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, en materia de vivienda, en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Todo ello para la reactivación económica tras la pandemia Covid-19, con un doble objetivo: la rehabilitación residencial y urbana desde el punto de vista energético, con un requisito fundamental, que es el ahorro de al menos el 30% del consumo de energía primaria no renovable, y por otro, la promoción de nueva vivienda en alquiler asequible en edificios energéticamente eficientes.

Ambos objetivos se alinean con la política de vivienda puesta en marcha por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por un lado, la recuperación de la promoción de nueva vivienda en alquiler asequible, y por otro, la puesta en marcha por primera vez de áreas de regeneración urbana y residencial de titulares privados que requieren el apoyo de la administración.

Teniendo en cuenta la tipología de las actuaciones subvencionables objeto de estos programas y la necesidad de alcanzar los objetivos establecidos, que requieren el cumplimiento de unos requisitos predeterminados en materia de vivienda, el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, establece el mecanismo de concesión directa de los fondos a las comunidades autónomas, basado en la colaboración que estas pueden desarrollar en la gestión de los mismos, con arreglo a criterios ajustados a los principios constitucionales y al orden de distribución de competencias, haciéndolas responsables de los procedimientos de concesión de ayudas a las personas y entidades destinatarias últimas de cada uno de los programas.

Considerando las circunstancias anteriores, desde la Consejería con competencias en materia de vivienda se está procediendo en el desarrollo de los programas descritos, y se han recibido en consecuencia las transferencias de fondos correspondientes a los mismos: con cargo a los programas de rehabilitación residencial y urbana 320.563.350 euros, estando pendientes de transferir 195.325.650 euros por estar supeditados a cumplimiento de hitos a 31 de diciembre de 2024, que finalmente Andalucía ha cumplido, y con cargo al programa 6 de promoción de vivienda en alquiler social asequible, 173.000.000 euros, por lo que va disponer de la totalidad de los fondos asignados a Andalucía que se elevan a 689.660.300 euros que están actualmente comprometidos y que han supuesto una inyección presupuestaria proveniente del Estado en los años 2021 a 2025, años en los que está previsto culminar la recepción de las transferencias, y cuya ejecución y reflejo presupuestario se prolongará hasta 2026.

Por tanto, el escenario futuro de financiación de la política de vivienda se asienta sobre la continuidad de los presupuestos del Plan Estatal de Vivienda que deberá asentarse sobre la firma de un nuevo Convenio con

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 44/513

cargo al nuevo Plan Estatal de Vivienda que se prevé para los años 2026-2029. Estos presupuestos, unidos al Bono Joven de Alquiler, y a otros programas con cargo al presupuesto andaluz, tales como la Garantía de Vivienda Joven, o el pago de subsidiaciones de préstamos promotor de planes anteriores, van a constituir el impulso de la Ley de Vivienda y del Plan de Choque de vivienda anunciado por el gobierno andaluz, que no es otra cosa que la ejecución del Plan VIVE 2020-2030 en el periodo 2025-2029.

Esta hipótesis de financiación futura estatal continuista fue la sostenida para la aprobación del 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 permitió estimar en el anexo de financiación las necesidades de autofinanciada.

Por tanto, y a modo de conclusión, el Anteproyecto de Ley no determina objetivos de viviendas distintos de los que se definan para el Plan VIVE 2020-2030 en su periodo 2025-2029, por lo que, partiendo de la base de que contaremos con al menos el mismo marco presupuestario que el actual, éste amparará las iniciativas previstas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y los planes que desarrollen las actuaciones que pretenden ponerse en marcha.

c) Estructura presupuestaria

El marco presupuestario actual se concreta en presupuesto aprobado para el ejercicio 2025 correspondiente al Programa presupuestario 4.3.A, agrupando las aplicaciones presupuestarias que lo componen según las líneas de actuación recogidas en el siguiente cuadro:

PROCEDENCIA DE LA FINANCIACIÓN	LÍNEAS DE ACTUACIÓN
PLAN ESTATAL / PLAN VIVE	Ayudas al alquiler (Vulnerables)
	Fomento del parque de viviendas en alquiler
	Rehabilitación residencial y urbana
Bono Alquiler Joven	Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)
Eco Vivienda (Fondos MRR)	Rehabilitación a nivel de barrio (P1)
	Rehabilitación a nivel de edificio y Mejora de la eficiencia energética en viviendas (P3, P4 y P5)
	Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (P6)

Cada una de las líneas de actuación se nutre de la financiación que se señala:

PLAN ESTATAL: Financiación prevista por Convenio 2 de agosto de 2022 hasta 2025. Hipótesis de financiación en base al siguiente Plan Estatal de Vivienda.
PLAN VIVE: Se nutre de la financiación estatal y de fondos autonómicos. Se diseñó su dotación económica para los ejercicios 2020-2024, no obstante, en base al Convenio 2 de agosto, se tiene dotación estatal firme, para el año 2025, y se diseña la proyección presupuestaria en base a la dotación de las anualidades futuras de créditos comprometidos en cada anualidad del Convenio Estatal y de la previsión en los mismos términos de la precedente.
PLAN ECOVIVIENDA: su dotación presupuestaria con fondos MRR, han sido comprometidos en su integridad a la fecha actual, no obstante, su ejecución se diferirá hasta mediados de 2026.
OTROS: no se tiene constancia de nuevos fondos europeos destinados a Vivienda.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 45/513

[redacted]

El marco presupuestario actual se concreta en el presupuesto aprobado para el ejercicio 2025 correspondiente al Programa presupuestario 4.3.A, que se adjunta en la Tabla 5 del ANEXO I, agrupando las aplicaciones presupuestarias que lo componen según las líneas de actuación recogidas en la Tabla 1.

d) Posibles modificaciones presupuestarias
A la vista de todo lo expuesto anteriormente, el coste del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía puede ser asumido con los créditos disponibles por lo que no se plantea la necesidad de realizar modificaciones presupuestarias u otras operaciones presupuestarias relativas a los límites para gastos de anualidades futuras.

5. Evaluación de las cargas administrativas

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, en su artículo 3 recoge en su apartado 7 como uno de los dedicado a Principios rectores de la política de vivienda, "***Simplificar los procedimientos administrativos en materia de vivienda".***

El Anteproyecto de Ley no impone cargas significativas a empresas y ciudadanía que no sean las imprescindibles frente a las previstas en la regulación actual y, particularmente, no añade ni requisitos ni obligaciones de información adicionales, dado que no se implementa ningún nuevo procedimiento ya que los procedimientos existentes se reducen, simplifican y se recurre al empleo, con carácter general, de la Declaración Responsable. Ha de tenerse en cuenta que los principales destinatarios son los promotores públicos y privados, así como la ciudadanía en general.

En general se simplifican las cargas para las empresas y la ciudadanía por los siguientes motivos:
a) La presentación de solicitudes en general se realizará por medios electrónicos, así como la gestión y tramitación de las mismas mediante la implementación de procedimientos de robotización.
b) En relación a las autorizaciones, se simplifican los procedimientos mediante el uso de comunicaciones o declaraciones responsables.
c) Será obligatoria la comunicación entre administraciones para evitar que la ciudadanía tenga que aportar datos y presentar documentos, que ya se encuentren en otra administración.
d) Inscripción, baja o modificación en un registro mediante medios electrónicos.
e) La obligación normativa de someterse a control, inspección o auditoria.
f) La acreditación de la constitución de avales, garantías y otros fondos, cuando forman parte esencial del ejercicio de la actividad.

Identificación de las cargas administrativas

A continuación, se analizan las cargas administrativas que suponen los procedimientos regulados en el anteproyecto de ley estructurándolo en los apartados siguientes. Para ello, en primer término, se indica la relación de cargas administrativas identificadas en el proyecto normativo. A saber:

1. **Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible (Artículo 11).**

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 46/513

[redacted]

Se requiere solicitud de las personas interesadas para la inclusión, de manera voluntaria, de las parcelas de uso residencial de titularidad privada en la Bolsa de Suelo para su destino a vivienda asequible o protegida, con la finalidad de permitir que los particulares puedan beneficiarse de la publicidad que otorga la referida bolsa y puedan obtener ofertas.

No se recogía esta posibilidad en la normativa anterior.

Se ha estimado que las personas interesadas serán principalmente propietarias de parcelas en municipios con población superior a 100.000 habitantes (hay 13 municipios) o bien en municipios con alta presión residencial, donde haya mucha demanda. Por ello, se ha estimado un número de 60 municipios donde pueda haber alta demanda residencial y parcelas vacantes para uso residencial propiedad de titulares privados. Estos podrán solicitar a su Ayuntamiento a través de una solicitud presencial o electrónica su inclusión en la bolsa de suelo.

La publicidad que se dé a estos suelos a través de la bolsa impulsará la inversión para la construcción de viviendas asequibles o protegidas.

La carga generada a la ciudadanía resulta mínima en comparación con los beneficios obtenidos para el interés general a través del impulso de la iniciativa privada para coadyuvar en la construcción de viviendas destinadas a los sectores menos favorecidos de la población.

2. Otras fórmulas de colaboración público-privada (Artículo13).

Los colegios profesionales estarán obligados a facilitar información estadística periódica de forma trimestral, relativa a la vivienda y particularmente datos referentes al número de:

- visados de proyectos de vivienda libre y de vivienda protegida, por municipio y provincia.
- visados de proyectos de alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.
- proyectos de viviendas y alojamientos libres y protegidos iniciados y terminados por año, por municipio y provincia.
- proyectos de viviendas, libres y protegidas, rehabilitadas por año y por municipio y provincia.
- certificados finales de obra de viviendas y alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.

El coste de la carga impuesta resulta insignificante en relación al beneficio obtenido en cuanto a la obtención de datos para la administración que coadyuvan a una mejor planificación de las políticas públicas en materia de vivienda.

3. Libro del Edificio (Artículo 29).

El promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la dirección facultativa, a la persona adquirente de vivienda unifamiliar y a la comunidad de propietarios, cuando se trate de régimen de propiedad horizontal.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 47/513

[redacted]

puestas, así como las condiciones de seguridad, salubridad, conservación, habitabilidad, seguridad, contraincendios, etc. El libro del edificio existente se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad.

El requisito de elaboración del Libro del Edificio se regulaba ya en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ya se requería en la normativa anterior. S e añade solo aclaración en cuanto a su exigencia en rehabilitaciones integrales. Por otra parte, se añade la necesidad de su depósito en el Registro de la Propiedad, lo cual garantiza el acceso a la información de terceros de un documento esencial para la vida útil del edificio.

Se ha estimado una media anual de unas 1500 promociones de viviendas de nueva construcción de las que un 15% son promociones de rehabilitación integral , en función de los datos obtenidos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para Andalucía (Observatorio de la Vivienda).

Si bien ya era obligatorio redactar el libro del edificio y su depósito en el Registro en base a la legislación catastral, la obligación de que se deba hacer por medios electrónicos supone un ahorro debido a las medidas de simplificación y agilización implementadas.

4. Manual del Usuario de la Vivienda (Artículo 29).

En las nuevas promociones de vivienda en Andalucía y aquellas viviendas sobre las que se acometa una rehabilitación integral, los promotores estarán obligados a entregar a los compradores, el Manual del Usuario de la Vivienda.

El alcance y contenido de dicho documento debe ser tal que permita poner a disposición de la persona propietaria, los datos e instrucciones precisas y necesarias particulares de cada vivienda terminada, que posibiliten la contratación y puesta en servicio de instalaciones de la vivienda, llevar a cabo su mantenimiento y conservación y las obras de reparación, reforma o rehabilitación posteriores. Además de en papel se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación procurando un lenguaje sencillo y lectura fácil.

Al tiempo de la inscripción de la primera transmisión de la vivienda en el Registro de la Propiedad, se depositará en formato electrónico una copia autenticada del Manual del Usuario de la Vivienda en el Registro de la Propiedad, lo que se reflejará por nota marginal.

En el caso de sucesivas transmisiones, dicho documento deberá ser entregado por el vendedor a las sucesivas personas propietarias.

Este Manual ya se recogía en la Orden de 13 de noviembre de 2001, en el anteproyecto se añade la necesidad de que sea entregado en las sucesivas transmisiones y que se deposite en el registro de la Propiedad.

5. Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía (Artículos 46 a 51).

Se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, y que tiene por finalidad básica favorecer la transparencia en el sector del mercado inmobiliario residencial, estimulando la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Andalucía, garantizando la protección de las personas consumidoras mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad. El Registro

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 48/513

[redacted]

implementará las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar la seguridad de la información tratada.

El Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía tiene naturaleza administrativa y carácter voluntario, público y gratuito.

La inscripción en este registro se practicará previa presentación, por parte de quien esté legalmente habilitado para ello, de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas para la inscripción en el mismo, sin perjuicio de la potestad de la Administración de requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite dicho cumplimiento.

Pueden solicitar la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía quienes cumplan los requisitos de capacitación o titulación y de especialización en materia de mediación, asesoramiento y gestión en el mercado inmobiliario residencial y en materia de vivienda protegida por parte del titular de la actividad y del 50% de sus empleados por cuenta ajena, a través de la acreditación de formación oficial de al menos 100 horas lectivas en estas materias, obtenida como máximo en los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la declaración responsable.

Con carácter previo a la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los siguientes requisitos:

a) Tener constituida una garantía y mantenerla vigente durante el tiempo que ejerzan la actividad de intermediación inmobiliaria, con el fin de responder de las cantidades recibidas en el ejercicio de su actividad.
b) La suscripción de una póliza de seguros de responsabilidad civil profesional vigente que garantice, durante el tiempo en que se ejerza la actividad de intermediación inmobiliaria, los daños y perjuicios que puedan causar en el ejercicio de la misma, cuyos términos se determinarán reglamentariamente.

Ambos requisitos se determinarán en función del volumen de negocio, según se establezca en su normativa de desarrollo.

Los agentes de intermediación inmobiliaria facilitarán a quien lo solicite, el número de póliza y el nombre de la entidad aseguradora, o el número de aval y el nombre de la entidad financiera para los avales, y así mismo lo harán constar en el contrato de mandato o la nota de encargo. Todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.

Se ha realizado una estimación sobre la base del número de agentes colegiados en Andalucía (545) y un incremento potencial hasta 700 de aquellos que no están colegiados pero que cumplen los requisitos.
La confianza que va a generar la medida en los agentes que se registren voluntariamente, justifica sobradamente la imposición de esta carga, en aras a la seguridad jurídica y transparencia del mercado inmobiliario como interés general protegido por la norma.

6. Excepción a la obligación de residencia de las viviendas protegidas (Artículo53).

Se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de tres meses consecutivos al año. No obstante, podrá excepcionarse por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente, que deberán ser comunicadas a la Delegación Territorial

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 49/513

[redacted]

competente mediante declaración responsable con documentación justificativa, en el plazo de diez días hábiles desde que se produzca la no habitación.

La eliminación de la necesidad de obtener autorización expresa, al ser sustituida por una declaración responsable, supone un importante ahorro y una importante medida de simplificación administrativa facilitando al ciudadano que necesite desocupar la vivienda por motivos tasados y normalmente urgentes, la obtención de la autorización sustituida por esta declaración responsable siempre sujeta a comprobación posterior.

7. **Selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida mediante convocatoria (Artículo 59 y DA primera).**
Cuando la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se realice por convocatoria específica municipal, de conformidad con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, las personas que pretendan presentarse lo harán mediante presentación de declaración responsable.

Dado que no es para todas las promociones se ha estimado que aproximadamente una cuarta parte de las personas inscritas solicitarán su participación en una convocatoria.

Los datos para realizar las estimaciones se han obtenido de los datos arrojados por la Estadística mensual de la plataforma Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que pueden consultarse en el siguiente enlace:

https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida/paginas/rmdv-estadistica-mensual.html

Con la implantación de la Declaración Responsable se consigue reducir la carga administrativa, sin perjuicio de la comprobación posterior del cumplimiento de los requisitos en el trámite de selección de los adjudicatarios.

8. **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (artículo 60).**
La inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se realizará en base a una declaración responsable.

Se establece la obligación de las personas inscritas de actualizar cada dos años mediante declaración responsable la información contenida en el Registro, tanto de ellos mismos como de la unidad familiar o de convivencia en la que se integren, manifestando su intención de continuar inscritos, y en el caso de que no se haya producido ninguna alteración, a ponerlo en conocimiento igualmente de la Administración mediante comunicación previa. En caso de incumplimiento de esta obligación, el administrado quedará excluido del Registro.

Si existía en la normativa anterior (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).

Los datos para realizar las estimaciones se han obtenido de los datos arrojados por la Estadística mensual de la plataforma Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que pueden consultarse en el siguiente enlace:

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 50/513

https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida/paginas/rmdv-estadistica-mensual.html

Con la implantación de la Declaración Responsable se sustituye la solicitud y la resolución de inscripción, por lo que se mejora procedimiento y se simplifica al establecer ex novo la necesidad de que los datos se actualicen por el interesado mediante declaración responsable cada dos años y que la inscripción también se produzca por declaración responsable, sin perjuicio de la comprobación posterior del cumplimiento de los requisitos en el trámite de selección de los adjudicatarios.

9. **Operaciones de venta de suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida (Artículo 63).**
Se crea *ex novo* la obligación de que el titular de los suelos destinados a reserva de vivienda o alojamiento protegido comunique a la Consejería competente en materia de vivienda las transmisiones de los mismos, acompañando copia de la escritura, en el plazo de diez días desde su firma ante Notario. Todo ello con el fin de dotar de seguridad jurídica a las trasmisiones de los suelos y control necesario sobre la adecuación a la legislación vigente del precio de venta.

10. **Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas (Artículo 64).**
Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen ante el correspondiente Ayuntamiento para su resolución, acompañada de la documentación que se determinará reglamentariamente.

Una vez emitida la calificación provisional, la misma se deberá remitir por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes acompañada de la licencia de obras o la declaración responsable.

Una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al Ayuntamiento, la declaración responsable de ocupación, que incluirá anexo en el que declare bajo su responsabilidad la adecuación de la promoción a las determinaciones contenidas en la calificación provisional y el cumplimiento de los requisitos para la obtención de calificación definitiva.

En el plazo de un mes desde la presentación de la citada declaración, en el caso de que se detectasen insuficiencias o incumplimientos, se requerirá al promotor de la vivienda para la subsanación en el plazo que se determine en dicho acto. En caso de no solventarse en plazo, se dejará sin efecto la declaración responsable presentada, mediante resolución motivada del Ayuntamiento previa audiencia a las personas interesadas.

El anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva, testimoniado en la escritura de declaración de obra nueva o rehabilitación, será título suficiente para su anotación en el Registro de la Propiedad y posterior conversión. El Registro deberá remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la anotación de la calificación definitiva, en el plazo de diez días desde que esta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión. Transcurridos dos meses sin que se remita resolución municipal por la que se deje sin efecto la declaración responsable que originó la anotación, esta se convertirá en inscripción definitiva. En caso contrario se procederá a su cancelación.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 51/513

[redacted]

Se regula actualmente en los artículos 36, 37, 38, 39 y 40 del RVPA, si bien se simplifica el procedimiento acompasándolo con el de la licencia urbanística y se introduce una declaración responsable para la calificación definitiva sustitutiva de la resolución de calificación definitiva. Por tanto, se mejora y simplifica el procedimiento.

El dato para la estimación del a población se ha obtenido del objetivo que se ha planteado la Comunidad Autónoma para los próximos cinco años (20000 viviendas protegidas), una vez que se ha aprobado el Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda.

Con la implantación de la Declaración Responsable se ha producido un notable ahorro de cargas administrativas. Se estima que como máximo el 30% de las declaraciones responsables se harán de manera presencial.

11. Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios (Artículo 65).

Se crea *ex novo* la obligación de comunicación en el caso de que se produzca la transmisión de la propiedad de una promoción de viviendas protegidas en ejecución, antes de la formalización de los contratos de venta o alquiler adjudicados, en un plazo de diez días desde la firma del documento en que se formalice, quedando sujeta a los derechos y obligaciones que la anterior propiedad hubiere contraído. Resulta necesaria para dotar de seguridad jurídica al procedimiento de calificación ante una subrogación empresarial en la posición del titular de la promoción.

Si bien se ha impuesto una nueva carga y no puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

12. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida (Artículo 66).

A.-Los promotores de vivienda protegida tienen la obligación de insertar en la publicidad para la venta o arrendamiento de estas, los contenidos establecidos en la legislación vigente y en concreto, el carácter de vivienda protegida y la sujeción con ello al régimen de limitaciones impuestas en el programa concreto y a la normativa de aplicación, con especial indicación del precio máximo establecido.

La misma obligación tienen los promotores de alojamiento protegido, que habrán de hacer constar las características de este, los sujetos a los que va destinados, el régimen de uso del mismo, y demás obligaciones o limitaciones para el destinatario.

Asimismo, los promotores deberán exponer en sitio visible de la obra, durante el período de construcción, el cartel indicativo de estar acogida la promoción al régimen de vivienda protegida según modelo oficial.

Salvo las obligaciones de información que establece el Decreto 218/2005, de 11 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía, no existe regulación de la publicidad del promotor, a excepción de la obligación de exponer en lugar visible el cartel. Resulta necesaria la exigencia para garantizar la información al destinatario de las viviendas protegidas, de las obligaciones y beneficios que conlleva ser propietario o usuario de las mismas. Se ha estimado una media anual de unas 1500 promociones de viviendas de nueva construcción.

Si bien se ha impuesto una nueva carga, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 52/513

[redacted]

B.-De otra parte el artículo 72.2 del Anteproyecto establece la obligación de que las personas titulares de vivienda protegida que vayan a realizar una operación de compraventa o arrendamiento de su vivienda protegida, tienen la obligación de insertar en toda publicidad que realicen tanto en internet como en cualquier otro medio, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en cuanto a obligaciones generales de publicidad, los datos identificativos del expediente de calificación de la promoción, y en su caso del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta el cual no podrá superar el máximo legalmente establecido.

En el mismo sentido, si bien se ha impuesto una nueva carga, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

13. **Visado de los contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso (Artículo 67).**
El titular de la promoción de viviendas protegidas, presentarán los contratos de compraventa o de adjudicación suscritos con las personas destinatarias, para su visado, en las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda.

La Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar modelos tipo de contratos de arrendamiento, cesión y de compraventa o adjudicación de vivienda protegida. Existe esta obligación en la normativa vigente, únicamente se mejora la redacción del precepto.

Se ha estimado, en base a los datos obtenidos de la programación de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la estimación de la puesta en carga de los distintos planes de vivienda, el número de viviendas protegidas terminadas al año asciende a unas 4000.

Esta medida no supone ahorro alguno, ya que la carga ya estaba impuesta.

14. **Otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida (Artículo 74).**
La persona promotora hará entrega de la vivienda a la persona destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de cinco meses, al que se refiere el artículo 14.1.b) del Reglamento de Vivienda Protegida o en el plazo que resulte de su prórroga.

La escritura pública recogerá el contenido del contrato de compraventa o de adjudicación visado por la Consejería competente en materia de vivienda, a la vista de la copia diligenciada que presente la persona promotora.

Dado que la tendencia del régimen de tenencia de las viviendas protegidas es en alquiler, se estima que sólo un 30% de las viviendas terminadas será en régimen de compraventa.

Esta medida no supone ahorro alguno, ya que la carga ya estaba impuesta.

15. **Transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta (Artículo 73).**
Las transmisiones del derecho de propiedad o cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta están sujetas al deber de obtener autorización de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos reglamentariamente, al objeto de comprobar que se da

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 53/513

cumplimiento al régimen de limitaciones propios de las mismas en cuanto a destino, precio, y requisitos de los destinatarios, y en su caso para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones o los derechos de uso y disfrute previstos en este artículo, deberá acreditarse la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos previstos en la ley y en la normativa de desarrollo.

Las personas titulares de vivienda protegida que vayan a realizar una operación de compraventa o arrendamiento de su vivienda protegida, tienen la obligación de insertar en toda publicidad que realicen tanto en internet como en cualquier otro medio, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en cuanto a obligaciones generales de publicidad, los datos identificativos del expediente de calificación de la promoción, y en su caso del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta el cual no podrá superar el máximo legalmente establecido. El incumplimiento de esta obligación conllevará la exigencia de responsabilidades sancionadoras que procedan a la persona titular de la vivienda.

Se regula actualmente en los artículos 28 y 29 del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía, si bien se exige que en los anuncios se consignen los datos identificativos del expediente de calificación de la promoción, y en su caso del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta, con el fin de permitir controlar desde el inicio la exigencia de sobreprecios y la realización de transmisiones o alquileres fuera del marco legal.

Esta medida no supone ahorro alguno, ya que la carga ya estaba impuesta.

Se han obtenido los datos de las estadísticas del Ministerio, en el siguiente enlace: https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=34000000

16. Alquiler o cesión de uso viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores (Artículo 75).

La formalización de contratos de arrendamiento o de cesiones de uso por la persona propietaria de una vivienda protegida, posteriores a la primera adjudicación, está sujeta a la previa presentación de una declaración responsable que deberán presentar o la persona propietaria y la arrendataria o cesionaria, en los términos establecidos reglamentariamente, y donde se deberá de justificar, el cumplimiento de una serie de requisitos previstos en la ley, así como la necesidad de alquilar la vivienda protegida por su titular por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente.

La omisión, inexactitud o falsedad en cualquiera de los datos que figuren en la declaración responsable, determinará la obligación de dejar sin efecto el contrato de arrendamiento, disponiendo el desalojo de la vivienda protegida. Por otra parte, en caso de incumplimiento de la obligación prevista en el apartado anterior, se podrán imponer multas coercitivas por la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en la ley, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad sancionadora que proceda.

Antes se requería autorización (Artículos 28 y 29 del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía), se simplifica y se introduce una declaración responsable. Con la implantación de la Declaración Responsable se produce un notable ahorro de cargas administrativas. Se estima que como máximo el 30% de las declaraciones responsables se harán de manera presencial.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 54/513

17. **Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler (Artículo 76).**
Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos al procedimiento de selección previsto en la ley y a los requisitos de visado, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en esta ley y en la normativa reglamentaria de desarrollo.

Se contempla en la normativa vigente si bien se mejora su redacción. No se produce un ahorro de cargas administrativas.

18. **Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital (Artículo 78).**
Las adquisiciones de viviendas protegidas en virtud de procedimientos de fusión, absorción o aumentos de capital entre personas jurídicas deberán ser comunicadas por la persona jurídica adquirente a la Consejería competente en materia de vivienda protegida en el plazo de diez días desde que se produzcan.

Se crea ex novo esta obligación para aclarar que no están sujetas a autorización, si bien si lo están a un control ex post por la Administración.

Si bien se ha impuesto una nueva carga y no puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

19. **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 (Artículo 79).**
Las entregas de viviendas protegidas en virtud de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas sobre ellas, con anterioridad a la formalización de la dación en pago o en su caso de la adjudicación a tercera persona por otro procedimiento extrajudicial, el acreedor que pretenda adquirir o ejecutante deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, su intención de realizar dicha operación al objeto de que los mismos en el plazo de quince días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo al precio consignado en dicha operación que no podrá exceder del máximo establecido legalmente. En caso de que transcurra el citado plazo, sin que la Administración Autonómica o Municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo. Se exceptúa de lo dispuesto en este apartado a las viviendas protegidas de titularidad pública.

En los supuestos de ejecuciones hipotecarias u otros procedimientos judiciales donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega o adjudicación de la vivienda protegida, el adquirente, tras la adjudicación en subasta deberá efectuar comunicación en un plazo de diez días desde la firmeza del testimonio de adjudicación, a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, consignando los datos de la vivienda protegida y el precio, al objeto de que en el plazo de quince días hábiles los mismos comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de retracto al precio consignado en dicha operación. En caso de que transcurra el citado plazo, sin que la Administración Autonómica o Municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 55/513

[redacted]

En el caso de que no se ejerciten sobre estas viviendas protegidas los derechos señalados previstos en los dos apartados anteriores, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma, deberá ofrecer la vivienda protegida al órgano responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento que corresponda en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad mediante formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor en el procedimiento judicial correspondiente, para su adjudicación a persona que cumpla los requisitos y según el orden de prioridad del listado facilitado por el citado registro, conforme a lo previsto reglamentariamente. En los supuestos aquí previstos, en el caso de que la vivienda protegida esté siendo usada sin título habilitante, dicho plazo podrá prorrogarse previa comunicación de esa situación por parte de la persona adquirente, hasta que se produzca judicialmente el lanzamiento, si bien deberá reiterar la comunicación indicada en este apartado cada seis meses al objeto de verificar tal situación. No será necesario este ofrecimiento cuando la vivienda sea objeto de cualquier forma de cesión a la anterior persona física propietaria de la vivienda, que la destinará a residencia habitual y permanente, sin perjuicio del régimen de comunicaciones que dicha cesión requiera.

La persona jurídica que adquiera la vivienda protegida por cualquier título quedará subrogada en las obligaciones contenidas en este artículo.

En el caso en el que la transmisión forzosa se haya realizado a favor de una persona física que cumpla los requisitos para el acceso a la vivienda, esta presentará en el plazo de un mes desde el que se ha producido la transmisión, una comunicación a la Delegación Territorial acreditando que se cumplen los citados requisitos junto con el título de adquisición.

Actualmente se regula en el artículo 33 RVPA, si bien, se mejoran los tiempos en el proceso y se aclaran cuestiones procedimentales.

No puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, la carga ya estaba impuesta por la legislación vigente, por lo que no se produce ahorro ni simplificación de cargas administrativas. No obstante se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

20. Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa (Artículo 80).

En las transmisiones de las viviendas protegidas que se produzcan por sucesión mortis causa, el notario autorizante de la escritura deberá dar traslado de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de diez días desde su suscripción.

Solo en el caso de que la persona que haya adquirido por herencia la vivienda protegida vaya a transmitirla, arrendarla o ceder su uso, deberá cumplir con lo previsto en la presente Ley en cuanto al régimen de segundas transmisiones o arrendamiento.

Actualmente se regula en el artículo 33 RVPA. En el Anteproyecto se regula de forma expresa este supuesto.

No puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, la carga ya estaba impuesta por la legislación vigente, por lo que no se produce ahorro ni simplificación de cargas administrativas. No obstante se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 56/513

[redacted]

21. Descalificación (Artículo 83 y Disposición Adicional Primera).

El correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas en los mismos antes de que transcurra el plazo legal de protección, estableciendo los requisitos que debe reunir el titular y la vivienda protegida y el plazo mínimo en que se puede proceder a la citada descalificación. Todo ello conforme al procedimiento establecido reglamentariamente.

El procedimiento de descalificación de la vivienda protegida se iniciará a solicitud de la persona interesada. En caso de que proceda la descalificación, la Delegación Territorial competente en materia de vivienda emitirá resolución provisional en la que se comunicará a la persona interesada el importe global de las cantidades a reintegrar por la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y otras ayudas recibidas de la Administración General del Estado, de la Administración de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, incrementado con los intereses legales devengados desde la percepción de la correspondiente ayuda. En dicha resolución se establecerá el plazo para su acreditación. En el caso de que la persona interesada no aporte la documentación justificativa en plazo, se entenderá desistida su solicitud.

Una vez acreditado lo anterior, la descalificación se acordará por acto expreso de la Consejería competente en materia de vivienda previa solicitud de la persona titular de la vivienda protegida tras la comprobación del cumplimiento de que la procedencia de los suelos en los que la vivienda esté ubicada no impida la descalificación. A estos efectos, la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística en suelo residencial no impedirá la descalificación.

Trascurrido el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de descalificación sin que haya recaído resolución expresa, la misma se entenderá desestimada por silencio negativo.

La resolución notificada al titular registral del dominio y firme por la que se acuerde la descalificación de una vivienda como protegida será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, con carácter obligatorio y por nota marginal, la correspondiente descalificación. Esta resolución será igualmente título suficiente para la cancelación en el Registro de la Propiedad de las limitaciones legales derivadas del régimen legal de protección, así como cualquier otro asiento registral de un derecho que estuviese vinculado al citado régimen de protección.

Se regula actualmente en artículo 44 RVPA, si bien se aclara y simplifica la redacción del precepto.

La carga ya estaba impuesta y se mantiene, por lo que no se produce ahorro ni simplificación administrativa. No resulta posible su simplificación dado que, previa fijación por la Delegación Territorial de las ayudas que se han recibido, se debe comprobar la devolución de las mismas.

Identificación de criterios de reducción de cargas administrativas

Para mitigar el impacto de las posibles cargas administrativas, el Anteproyecto de Ley se ha redactado teniendo en cuenta los siguientes criterios de reducción:

Simplificación de Procedimientos:

– Simplificar los requisitos documentales y procesos burocráticos, reduciendo la cantidad de documentación requerida o permitiendo presentaciones electrónicas para disminuir el tiempo y esfuerzo necesario.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 57/513

[redacted]

Digitalización de Trámites:
- Implementar sistemas digitales que permitan a los ciudadanos realizar los trámites de manera más eficiente, reduciendo el tiempo y los recursos necesarios.
- Mejora de la coordinación de la interconexión de bases de datos de las distintas administraciones para evitar la duplicidad de registros y simplificar la actualización de información.

Formación y Asesoramiento:
- Ofrecer programas de formación para el personal administrativo encargado de gestionar las nuevas cargas, asegurando una mayor eficiencia en su desempeño.
- Proveer asistencia técnica y legal a los municipios más pequeños que pueden carecer de recursos suficientes para cumplir con los requisitos administrativos.

Centralización de Servicios:
- Crear plataformas centralizadas que permitan gestionar múltiples aspectos relacionados con la vivienda, como el Sistema de Información de Vivienda y la Bolsa de Vivienda.
- Delegar funciones y competencias específicas a las administraciones competentes y organismos especializados para aliviar la carga administrativa en los niveles municipales y autonómicos.

En lo relativo a la simplificación de Procedimientos:
Se sustituye en numerosos artículos el régimen de autorización, licencia u otro título habilitante por una declaración responsable o comunicación susceptibles de comprobación ulterior.

En este sentido la Ley recurre a la "Declaración responsable" en numerosos preceptos para hacer efectiva esta simplificación administrativa, tal como se expone a continuación:

En cuanto a la intermediación inmobiliaria en el mercado residencial, se contempla la Inscripción, en primer término, en el Registro de los Agentes Inmobiliarios especializados en el Sector Residencial de Andalucía en base a una **declaración responsable.**

En el Título V, dedicado a la Vivienda Protegida, se han simplificado procedimientos de acuerdo con lo establecido en la normativa europea y estatal en materia de simplificación administrativa, introduciendo como regla general la **declaración responsable e**n el 90% de los tramites a realizar, si bien sometidos a ulterior control del cumplimiento de la ley.

En concreto, la Ley contempla en el caso de que el interesado pretenda desocupar la vivienda por más de tres meses, que lo justifique mediante una **declaración responsable.** Por otro lado, únicamente para el caso de transmisión de la Vivienda protegida se deberá obtener autorización y, en el caso de arrendamiento, se efectuará una **declaración responsable**, donde se controlará que el nuevo destinatario cumple los requisitos de acceso a una vivienda protegida y que el precio de venta o arrendamiento no supera el máximo legal.

En cuanto al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda se establece la obligación a los administrados de inscribirse en el Registro y actualizar cada dos años dicha inscripción mediante **declaración responsable.**

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 58/513

[redacted]

Por otro lado, se simplifica el procedimiento para la calificación de vivienda protegida, dotándolo de mayor eficacia y agilidad, incluyendo la calificación provisional en el procedimiento de concesión de licencia municipal de obras y, la calificación definitiva se sustituye por una declaración responsable.

En cuanto a la centralización de Servicios el Anteproyecto de Ley de Vivienda contempla:
- La creación de plataformas centralizadas que permitan la optimización de la información en uso de la administración, así como el uso de portales electrónicos que facilitan la información y el acceso a los administrados.
- La delegación de funciones y competencias específicas a organismos especializados para aliviar las cargas administrativas.

En este sentido en el proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía contempla la creación de la Bolsa de Suelo para Vivienda Protegida y Asequible, mediante un portal informático, para dar transparencia y competitividad al sector, estando prevista su ejecución por los medios propios disponibles en la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Asimismo, contempla la creación del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, que permitirá centralizar la información en materia de vivienda protegida.

Las Comisiones Interadministrativa de Colaboración Público-privada y la Comisión Técnica de Calidad de la Vivienda en Andalucía, están previstas en el proyecto de ley como órganos de participación institucional sin cargas administrativas adicionales.

Se prevé también la creación de la Comisión de Coordinación en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal como órgano de coordinación de las consejerías y centros directivos competentes en la materia, sin cargas administrativas adicionales.

En este sentido, la Ley también contempla dotar a los Ayuntamientos de mayor autonomía en el ejercicio de sus competencias propias en materias de calificación y selección de vivienda protegidas, estableciendo únicamente unos principios básicos y dotando de potestad sancionadora a los Ayuntamientos en esta materia.

Por otra parte, la eliminación de la obligación del depósito de fianzas de arrendamientos urbanos en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación Urbana supondrá, tras la entrada en vigor de la Ley, una reducción en la carga de trabajo de la Agencia, dado que no atenderá desde ese momento la constitución de ningún depósito nuevo. La devolución de las fianzas depositadas se producirá “conforme los contratos se vayan extinguiendo y a solicitud de los interesados”, será mayor que el actual.

En relación a la asignación de personal de la Agencia con dedicación al Servicio de Fianzas, se pueden estimar las siguientes reducciones:
a) Desde el momento de la publicación de la Ley: se atendería el servicio con el 70% de los administrativos y el 50% de los técnicos a tiempo parcial.
b) Una vez devueltos todos los depósitos por arrendamiento, fecha que se podrá estimar en función de las hipótesis anteriores: se mantendría solamente el personal imprescindible para atender los depósitos de fianzas por suministros, cuestión que se atiende desde los servicios centrales de la Agencia. Se mantendría: 1 jefe de sección, 7 administrativos y 2 técnicos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 59/513

[redacted]

A continuación, se adjunta un detalle de lo anterior:

Perfiles	Dotación Actual	Dotación tras Publicación	Dotación tras devoluc. arrendamiento
Jefe de Sección	1	1	1
Administrativo	40	27	7
Técnico	2	2	2
Técnico a tiempo parcial	8	4	0

Lo expuesto es posible dado que las fianzas por suministros, concentradas en empresas, se atienden de forma centralizada a través de conciertos, a diferencia de las de arrendamiento que suponen en la actualidad más 50.000 expedientes al año. Por lo que de la relación de personas con dedicación al Servicio de Fianzas se estiman las siguientes reducciones:

a) Por la disposición de no ingresar más depósitos por arrendamiento se liberarían (fecha de entrada en vigor de la Ley):
El 30% de los administrativos: 13 administrativos.
El 50% de los técnicos a tiempo parcial: 4 técnicos a tiempo parcial.

b) Una vez devueltos todos los depósitos por arrendamiento se liberarían (fecha en función de las hipótesis del apartado anterior):
El 50% de los administrativos: 20 administrativos.
El 50% de los técnicos a tiempo parcial: 4 técnicos a tiempo parcial.

c) Lo que es lo mismo, una vez devueltas todas las fianzas de arrendamiento, el servicio de fianzas a los suministros se atendería con:
El 20% de los administrativos de los que se cuenta actualmente.
El 20% de los técnicos con los que se cuenta actualmente.

En este sentido, se entiende que el cambio normativo propuesto contribuiría a dinamizar los alquileres de viviendas y locales de negocio y al mismo tiempo eliminar cargas, así como a agilizar las tareas de gestión y liberar recursos de personal para otras actuaciones que se consideran prioritarias, en el marco de la simplificación administrativa.

En cuanto al silencio administrativo:
La Ley contempla, en el Título I un informe sobre sobre los instrumentos de ordenación urbanística y sus revisiones, informe que se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. Por otra parte, en el Título V, dedicado a la Vivienda Protegida, en cuanto al procedimiento para la calificación de viviendas protegidas se establece que el plazo para la obtención de calificación desde la fecha de la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación en el correspondiente Ayuntamiento es de tres meses entendiéndose estimada si no hay pronunciamiento expreso, siempre que no se adquieren facultades o derechos contrarios a la normativa en materia de vivienda y urbanística. Lo mismo aplica en relación al otorgamiento de escritura pública de venta de vivienda protegida en sucesivas transmisiones, en las que el notario controlará que la transmisión ha obtenido autorización por parte de la Consejería competente en virtud de resolución expresa o por silencio administrativo.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 60/513

Sin embargo, en el procedimiento de descalificación de la vivienda protegida, trascurrido el plazo de 3 meses desde la presentación de la solicitud de descalificación sin que haya recaído resolución expresa, la misma se entenderá desestimada por silencio negativo. Lo mismo sucede con el informe preceptivo y vinculante a emitir desde la Consejería competente en materia de vivienda, en relación con la delimitación de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana municipales, informe que tendrá que ser emitido en el plazo de un mes, entendiéndose desestimado transcurrido dicho plazo.

Finalmente, esta norma contribuye a establecer un marco regulatorio eficiente en la Comunidad Autónoma, simplificando la legislación vigente, eliminando regulaciones innecesarias, estableciendo procedimientos más ágiles y minimizando las cargas administrativas.

Por lo que se refiere a la evaluación de las cargas administrativas, ha de hacerse constar que las correspondientes a todas las medidas de impulso a través de las medidas de fomento e impulso propuestas en el proyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se deberán implementar a través del correspondiente plan de vivienda y suelo autonómico, que ha de establecer las bases reguladoras de las mismas, razón por la cual no procede hacer una valoración de las cargas administrativas respecto a las mismas en este momento.

Medición de cargas administrativas y su reducción

Como puede observarse de las tablas de medición adjuntas (ANEXO II) y de lo señalado anteriormente los procedimientos contemplados en el Anteproyecto responden a procedimientos existentes y vigentes, donde no se imponen nuevas cargas, y a procedimientos donde si se establece un ahorro importante a través del instrumento de la declaración responsable.

Los únicos procedimientos en los que si se impone una nueva carga son procedimientos de mera comunicación o de información a terceros, cargas que han de considerarse mínimas en relación al beneficio en la transparencia y seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias en el sector residencial, especialmente en el de la vivienda protegida.

En consecuencia a todo lo expuesto, el anteproyecto no genera cargas administrativas para los ciudadanos y empresas afectadas por la norma que supongan la introducción de restricciones injustificadas o desproporcionadas, sino al contrario, provoca una considerable reducción de aquellas, suprimiendo requisitos y trámites requeridos por la legislación actual aplicable.

6. Impacto de género, en la infancia y adolescencia y en la familia

La ley tiene por objeto establecer la regulación en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía y garantizar, en el marco de las condiciones básicas establecidas por la legislación estatal en dicha materia y al amparo de lo previsto en los artículos 25 y 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario de acceso a una vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional, del que son

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 61/513

[redacted]

titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas en esta ley y los objetivos de desarrollo sostenible recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Ante la dispersión normativa, se considera necesario reunir en un único texto legal las disposiciones que impulsen y garanticen el acceso a la vivienda a precio asequible a los jóvenes y otros colectivos desfavorecidos, la adecuación de las viviendas a las nuevas necesidades, medioambientales, funcionales y familiares, y la mejora de nuestros pueblos y ciudades, barriadas y espacios urbanos, para una convivencia más humana.

Este proyecto se elabora para dar cumplimiento al artículo 47 de la Constitución Española, que establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, ordenando a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Asimismo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 25 establece que para favorecer el ejercicio de este derecho los poderes públicos están obligados a la promoción pública de vivienda, añadiendo que la ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten. También incluye el Estatuto, en su artículo 37.1.22., como principio rector de las políticas públicas, la promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

Los objetivos de partida que se establecen para la redacción de esta nueva norma, alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, se basan en criterios de sostenibilidad territorial, ambiental, social y económica, que serán el marco de referencia para las políticas en materia de vivienda, que garanticen el acceso a la vivienda a precio asequible a los jóvenes y otros colectivos desfavorecidos, la adecuación de las viviendas a las nuevas necesidades, medioambientales, funcionales y familiares, y la mejora de nuestros pueblos y ciudades, barriadas y espacios urbanos, para una convivencia más humana.

En el Título preliminar de la ley, se recogen los principios rectores de la política de vivienda a los que han de sujetarse las Administraciones Públicas de Andalucía. Se establecen en un anexo los conceptos necesarios para su aplicación. Así, se definen los colectivos en situación de vulnerabilidad o exclusión social, que lo integran aquellas personas que por motivos sociales, económicos o por tener capacidades diferentes de tipo físico, mental, psíquica, sensorial, o de cualquier otra índole, necesiten la adopción de medidas positivas por parte de la Administración Pública para garantizarles el derecho a una vivienda digna, ya sea de forma temporal o permanente en vivienda individual o vivienda con servicios comunes. A estos efectos, quedan incluidas en este apartado y se consideran personas de especial protección, entre otras, además de las mujeres embarazadas sin recursos, y las víctimas de la violencia de género, las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo, situaciones en las que suele haber un mayor porcentaje de mujeres.

También se incluyen en este colectivo, las personas mayores de 65 años, las personas con discapacidad o dependencia, las personas con personas dependientes a su cargo, las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla, las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas, las personas que tienen suspendida la tutela de sus hijos o hijas pero con los que la entidad pública está

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 62/513

trabajando en aras de una posible reintegración familiar, las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios, las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las personas emigrantes retornadas, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

6.1. Impacto de género

Tal como se refleja en el Informe de evaluación de impacto de género del presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para 2023: *"según los datos disponibles de la Encuesta de Condiciones de Vida del año 2021, el régimen de tenencia mayoritario de la vivienda principal sigue siendo en propiedad, elegido por un 78,8% de los hombres y por un 77,6% de las mujeres.*
En régimen de alquiler a precio inferior al de mercado, las mujeres presentan una participación inferior a los hombres en el mismo, siendo disfrutado por un 2,7% de mujeres, frente al 3% de los hombres."
(...)
En la evolución de los datos respecto a 2020, el cambio más destacable se aprecia en la modalidad de vivienda en propiedad, en la que se produce un aumento del número de hombres de 2,7 puntos porcentuales (75,1% en ese año). Por el contrario, la tendencia de las mujeres es la inversa y disminuye en 4,3 puntos porcentuales (82%)."

Respecto a la vivienda protegida, "atendiendo a su distribución por sexo, del total de personas beneficiarias, un 39,1% corresponden a solicitudes presentadas por hombres y un 31,2% por mujeres.
(…)
Contemplando los diferentes regímenes de tenencia, en arrendamiento se contabilizan 19.492 personas beneficiarias, que suponen el 32,9% del total. De estas, el 35,9% son hombres y el 34,5% mujeres, observándose una proporción similar para ambos sexos.
(…)
Por su parte, el régimen de propiedad es el más extendido, ya que cuenta con 39.737 personas beneficiarias (67,1% del total). En este régimen se observan importantes diferencias entre propietarios y propietarias, ya que alcanzan una proporción de 40,7% y 29,5% respectivamente."

En cuanto a las inscripciones de demandantes de viviendas protegidas en los Registros Municipales, "del conjunto de solicitudes, analizando su composición por sexo, se observa que la mayor proporción fueron realizadas por mujeres. De esta manera, un 39,8% fueron cursadas por mujeres a título individual o junto a otras mujeres (92.515), mientras que el 29,6% lo fueron por hombres, bien solos o con otros hombres (68.653). Finalmente, se registra un conjunto de solicitudes, el 30,6%, presentadas de manera conjunta por hombres y mujeres (71.043)."

Se considera que el impacto por razón de género de las medidas incluidas en la ley es positivo, al estar dirigidas a la regulación, para todo el territorio andaluz, de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

En relación con la pertinencia de género del proyecto normativo evaluado, su objeto es plasmar la política de vivienda de la Comunidad Autónoma para hacer efectivo el derecho consagrado constitucional y

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 63/513

estatutariamente, a una vivienda digna y adecuada en condiciones de igualdad, promoviendo las condiciones necesarias para tal fin, con atención preferente a aquellos colectivos vulnerables y merecedores de una especial protección previstos en la presente ley, por tanto se considera la norma de referencia pertinente al género, al tener como destinatarios primordiales mujeres y hombres.

Aunque las unidades familiares o de convivencia están compuestas en una proporción importante por personas de ambos sexos, debemos señalar que la protección de estos colectivos incidirá positivamente de manera especial en aquellas personas con menores recursos, entre las que se encuentran en general las mujeres, debido a las desigualdades estructurales del mercado laboral español y andaluz en cuanto al empleo femenino, en el que se detectan mayores índices de precariedad y salarios más bajos, lo que repercute directamente en su capacidad económica.

Como se ha dicho, es mayor el porcentaje de mujeres que se encuentra en estas circunstancias de exclusión, pero además, se contempla la atención prioritaria a las personas de especial protección, mencionándose expresamente a las víctimas de violencia de género y a las familias con menores o dependientes a su cargo, grupos estos en los también suele haber un porcentaje mayor de mujeres que de hombres, lo que entendemos tendrá un efecto positivo para lograr la igualdad en su satisfacción del derecho a una vivienda digna.

En general, podemos concluir que en lo que respecta a la materia objeto de regulación del presente proyecto de ley, ésta no afecta negativamente a la igualdad por razón de género, habiéndose tenido en cuenta en la elaboración del mismo el contenido de la Instrucción de 16 de marzo de 2005, de la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras para evitar el uso sexista del lenguaje en las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía.

Además, para garantizar de modo efectivo la integración de la perspectiva de género en su ámbito de actuación, se incluirán sistemáticamente la variable sexo en las estadísticas, encuestas y recogida de datos que realicen al amparo de las determinaciones establecidas por el presente texto normativo, en virtud de lo contemplado en el artículo 10.1 a) de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre.

6.2. Impacto sobre la infancia y la adolescencia

Las medidas incluidas en el anteproyecto de ley afectan de manera positiva a la infancia y la adolescencia al establecer una regulación que proporciona instrumentos efectivos para la aplicación de las políticas públicas encaminadas a favorecer el acceso de las personas y hogares a la vivienda en condiciones asequibles, atendiendo en la aplicación de las medidas a la composición de las unidades de convivencia y favoreciendo la reintegración familiar al facilitar el acceso a la vivienda a determinados colectivos.

Entendemos que dicha materia no repercute directamente sobre los derechos de los niños y niñas andaluces, así como sobre las actuaciones públicas y privadas relativas a la atención a la infancia, al poderse ver beneficiados determinados colectivos vulnerables en la medida que su objetivo es garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a todos los ciudadanos.

6.3. Impacto sobre la familia

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 64/513

Las medidas incluidas en el anteproyecto de ley afectan positivamente a la familia al establecer una regulación que proporciona instrumentos efectivos para la aplicación de las políticas públicas encaminadas a favorecer el acceso de las personas y hogares a la vivienda en condiciones asequibles, atendiendo a la situación de aquellas familias o unidades de convivencia con menores recursos.

De conformidad con lo establecido en la Disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas, añadida por la Disposición final quinta tres de la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.

El anteproyecto de ley supone un compromiso con las familias, promoviendo las condiciones necesarias para que el derecho al acceso a una vivienda sea adecuado a las distintas situaciones familiares, tratando de afrontar las diferencias que existen y con atención preferente a aquellas unidades familiares o de convivencia vulnerables y merecedoras de una especial protección. A estos efectos quedan incluidas, además de las mujeres embarazadas sin recursos, y las víctimas de la violencia de género, las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo, las personas que tienen suspendida la tutela de sus hijos o hijas pero con los que la entidad pública está trabajando en aras de una posible reintegración familiar, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas y las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

En consecuencia, examinado el texto del del Anteproyecto de ley desde el punto de vista del impacto que podría producir en la familia, se concluye que es susceptible de repercutir positivamente, incidiendo de manera especial en aquellas familias con menores recursos y mayores índices de precariedad, lo que entendemos tendrá un efecto positivo para lograr la igualdad en su satisfacción del derecho a una vivienda digna.

7. Medios electrónicos

De acuerdo con el artículo 12 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, que modifica el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, y dado que para el desarrollo de las determinaciones establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se requiere de las tecnologías de la información y la comunicación, con fecha 31 de octubre de 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.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 65/513

[redacted]

Identificación de Proyectos

El Borrador 1 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, que se elevó a informe de la Agencia Digital de Andalucía, preveía la creación de las siguientes herramientas informáticas:

Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible
Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía
Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida
Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía

A continuación, se transcribe la información aportada por la Agencia Digital de Andalucía:

<<7.1.1. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible

El artículo 10 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía establece la creación de una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. Este sistema tendrá como objetivo publicitar y dar transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible. Este sistema deberá contemplar el intercambio de datos entre entidades públicas o privadas.

En base a la información detallada en el Anteproyecto de Ley, será necesario un nuevo sistema de información en el que se registre información relevante sobre los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible. Se estima que el sistema requerirá de una componente de información geográfica importante, así como mecanismos de interoperabilidad entre entidades públicas y privadas. Es muy probable que el sistema cuente, además, con la necesidad de implementar procedimientos administrativos. También requerirá de un módulo estadístico y de explotación de datos.

7.1.2 Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial

Los artículos 46 y 48 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía establecen la creación de un Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial de Andalucía. Este registro tendrá como objetivo la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejerzan de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con viviendas.

En base a la información detallada en el Anteproyecto de Ley, será necesario un nuevo sistema de información en el que se implemente un registro administrativo, junto con los procedimientos asociados. Dado que el colectivo al que va dirigido está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, se requerirá que el sistema disponga de los formularios en una ventanilla electrónica, así como un sistema tramitador para permitir la inscripción y actualización del registro. De igual forma se requiere que la información relevante que almacena el registro se encuentre disponible en el Portal de Datos Abiertos. También requerirá de un módulo estadístico y de explotación de datos.

7.1.3 Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía

El artículo 59 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía establece la creación de un Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía. Este sistema tendrá como objetivo recoger de forma sistematizada la información de todas las viviendas protegidas en Andalucía. El sistema deberá contemplar el

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 66/513

[redacted]

intercambio de datos entre entidades públicas o privadas. La información del sistema se publicará en el Portal de la Junta de Andalucía y en el Portal de Datos Abiertos.

En base a la información detallada en el Anteproyecto de Ley, será necesario evolucionar el sistema de información GESTOR_VP para que contenga toda la información relevante de las viviendas de protección oficial. El sistema cuenta con la capacidad de tramitar un conjunto de procedimientos administrativos relacionados con la vivienda protegida, pero habría que incluir aquellos procedimientos que todavía no se encuentran digitalizados. Por otra parte, es necesario digitalizar los formularios relacionados con los procedimientos mencionados anteriormente e integrar la información con el sistema.

De igual forma se requiere que la información relevante que almacena el registro se encuentre disponible en el Portal de Datos Abiertos. También requerirá de un módulo estadístico y de explotación de datos.

7.1.4 Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda

El artículo 60 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía establece la necesidad de modificar el actual Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. La modificación busca mejorar el funcionamiento del registro y dotarlo de nuevas capacidades. El sistema modificado deberá permitir:

- *El intercambio de datos entre entidades públicas o privadas.*
- *La interoperabilidad con otros sistemas y administraciones.*
- *El análisis de datos.*

El actual sistema de información se encuentra en una situación de obsolescencia tecnológica que no permite su evolución. De hecho, en el último año se han tenido que dejar de usar servicios TIC por las posibles vulneraciones de seguridad que presenta la tecnología con la que está hecho. En base a esta situación, se requiere el desarrollo de un nuevo sistema de información que incluya todas las funcionalidades descritas en el Anteproyecto de Ley.>>

Por otra parte, en relación al impacto presupuestario de las mencionadas herramientas, la ADA, en el apartado 3.2 3.2 Presupuesto estimado necesario en el ámbito TIC, establece lo siguiente:

<<En base a los expuesto en el apartado anterior, el presupuesto estimado necesario para llevar a cabo las 4 iniciativas es el siguiente:

Anualidad	***Importe***
2025	*1.200.000*
2026	*6.500.000 €*
2027	*6.500.000 €*
2028	*1.400.000 €*
Total	***15.600.000€***

Es preciso tener en cuenta que las 4 iniciativas se llevarían acaba en un plazo de 3 años. A partir de entonces, el presupuesto recurrente, necesario para mantener los sistemas en funcionamiento, así como pequeñas evoluciones de estos, es de 1.400.000€.

En Conclusión:

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 67/513

[redacted]

Tras realizar un estudio a alto nivel de las necesidades funcionales y presupuestarias asociadas a los sistemas de información requeridos por el anteproyecto de Ley, y considerando que el presupuesto de gastos correspondiente a los contratos, convenios y encargos en el ámbito de las Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC) de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se consolidará en el presupuesto de la Agencia Digital de Andalucía a partir del 1 de enero de 2025, es importante señalar que, en la actualidad, la Agencia Digital de Andalucía no dispone de la capacidad suficiente para asumir estas nuevas demandas. Por lo tanto, no se puede garantizar presupuestariamente la cantidad económica necesaria para el desarrollo y la evolución de los sistemas de información mencionados anteriormente.>>

Tras analizar las consideraciones realizadas durante el trámite de audiencia e información pública y tras haber recabado los informes preceptivos, se han suscitado dudas en relación a la implantación de dos de ellas: el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados en el Sector Residencial. Por ello, en el Borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se han redefinido las herramientas informáticas, y consecuentemente se va a reducir el coste de las mismas, y se trabaja en la actualidad en colaboración con la ADA en la concreción del alcance y objetivos de las mismas.

Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
La selección y adjudicación de vivienda protegida es una competencia municipal. Por ello, el encaje jurídico para prestar soporte a los municipios con una plataforma informática desde la Junta de Andalucía ha sido objeto de debate por cuestiones de seguridad informática, por la normativa en materia de protección de datos y por la dificultad y el alto coste que supondría la interconexión con cada uno de los ayuntamientos y con otras administraciones, como la Sede del Catastro o la Agencia Tributaria. Todo ello, sumado a que es una competencia municipal en virtud de lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, que contempla como competencia municipal la "Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida", ha determinado que se decida suprimir en el borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía la creación e implantación de una herramienta autonómica que preste servicio a los ayuntamientos de Andalucía.

Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados en el Sector Residencial.
La creación de un registro obligatorio para los agentes inmobiliarios ha sido cuestionada por la Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía (ACREA), dado que se trata de una profesión liberalizada, considerando que se está imponiendo una carga innecesaria y no proporcional. Es por ello que, tras varias reuniones con los técnicos de ACREA, se ha acordado implantar un repositorio, no un registro, para que aquellos agentes inmobiliarios que cumplan una serie de requisitos se inscriban con carácter voluntario, y que dicho listado sea publicado en la web de la Junta de Andalucía con objeto de su difusión. Sería un distintivo de calidad para que los ciudadanos pudieran elegir libremente a aquellos profesionales que cumplan los requisitos que se estimen como garantes de competencia y profesionalidad.

Por otra parte, sí se entiende necesaria la creación de un Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía y de la Bolsa de Suelo:

Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.
Su finalidad será la de recoger de manera sistemática la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 68/513

[redacted]

protección, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios. La información registrada será objeto de publicidad a través del Portal de la Junta de Andalucía y del portal de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de las viviendas desde varios criterios objetivos y a través de mapas.

Bolsa de Suelo.

La "Bolsa de suelo para vivienda asequible" incluida en el artículo 11 (antes artículo 10) del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía con la finalidad de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada, facilitará la búsqueda y localización de los suelos desde varios criterios objetivos y mediante el uso de cartografía adecuada. A tal efecto la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en colaboración con la Agencia Digital de Andalucía, desarrollará una sencilla herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y para la consulta electrónica.

Se trata de un medio para dar información en la web de la Junta de Andalucía, a través de un visor, de la bolsa de suelo disponible para la construcción de viviendas a precio asequible. Los municipios con población superior a 100.000 habitantes, deberán remitir una información muy concreta de las parcelas disponibles (superficie, uso, edificabilidad, ubicación, titularidad pública o privada).

Esta medida se ha adelantado en el artículo 5 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, con la particularidad de que en el Decreto-ley mencionado se limita a la inclusión de los suelos de los municipios con población superior a 100.000 habitantes y en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se plantea para todos los municipios de Andalucía que así lo deseen.

El intercambio de datos a través de una herramienta informática se ha valorado inicialmente por la Agencia Digital de Andalucía para su implantación en los plazos establecidos por el Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, previéndose una inversión necesaria estimada en 300.000 euros para una primera anualidad y otros 300.000 euros para una segunda anualidad, que dará cobertura a la inclusión de los datos de los municipios con población superior a 100.000 habitantes.

Una vez que entre en vigor la Ley de Vivienda de Andalucía y para que los demás municipios puedan adherirse progresivamente, podría ser necesaria una mayor inversión, si bien, como también se ha trasladado, la Agencia Digital de Andalucía está preparando la licitación de un contrato menor de consultoría para determinar el presupuesto y alcance de las medidas a implementar en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, en concreto, la ampliación de la Bolsa de suelo para vivienda asequible a todos los municipios de Andalucía que, en cualquier caso, quedará sujeta a disponibilidad presupuestaria, tal como se ha hecho constar en una la Disposición adicional Cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria, que se ha incluido en el borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

En resumen, dada la eliminación de dos de los registros, se considera que el presupuesto inicialmente consignado por la ADA en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía debe disminuir de manera considerable. Por otra parte, dado que actualmente se mantienen conversaciones con la ADA para concretar el alcance y las necesidades humanas y técnicas del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, y que es un Sistema que se irá alimentando poco a poco, su gestión, creación e implantación han de quedar sujetas a disponibilidad presupuestaria, y así se hace constar en el borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 69/513

[redacted]

8. Impacto en la protección de datos personales

Se completa el presente apartado de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 7 bis.1.j) del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, que obliga a realizar un estudio sobre el impacto del proyecto normativo en materia de protección de datos personales.

Para ello se analiza el impacto en la protección de datos personales del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD), la Ley Orgánica 3/2018 (LOPDGDD) y las orientaciones establecidas en la Guía Metodológica para la elaboración de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo. Se han tomado en cuenta las observaciones formuladas en el Informe de la Comisión Consultiva de la Transparencia y la Protección de Datos remitido a la Secretaría General de Vivienda por el Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía con fecha 18 de febrero de 2025.

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

Como consecuencia del Informe preceptivo del Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, emitido el 18 de febrero de 2025, se han recogido con carácter general las observaciones formuladas y de forma expresa se ha incorporado una Disposición adicional Quinta denominada “Protección de datos personales”. En este sentido el Delegado de Protección de Datos de la Consejería ha dado su conformidad al análisis de impacto recogido en este apartado.

El impacto de la protección de datos personales en la materia de vivienda se justifica en la necesidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda, principalmente de los colectivos prioritarios, con la finalidad de dotar a la administración de herramientas para la planificación y control de las políticas públicas de vivienda que coadyuven a cumplir sus objetivos. El tratamiento de datos personales en este contexto se ajusta a los principios de necesidad y proporcionalidad, asegurando la compatibilidad con los derechos fundamentales de los interesados. De igual manera, debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 6.1 del RGPD, que establece las bases de licitud del tratamiento, especialmente en lo relativo al cumplimiento de una misión de interés público y al ejercicio de poderes públicos conferidos a la administración competente.

Por ello, se ha introducido una Disposición Adicional Quinta, en relación con los principios generales del tratamiento de datos, donde se recoge la aplicación de los principios de minimización, proporcionalidad, limitación de la finalidad, transparencia, integridad y confidencialidad, recogidos en el artículo 5 del RGPD.

El Anteproyecto de Ley de Vivienda establece múltiples disposiciones que implican el tratamiento de datos personales. El impacto en la protección de datos personales en el Anteproyecto se produce tanto de manera directa como indirecta, dependiendo de las disposiciones normativas específicas.

– Impacto directo: Se observa en aquellas disposiciones que regulan la recopilación, gestión y tratamiento de datos personales con el fin de gestionar el acceso a la vivienda, la protección de colectivos vulnerables y la regulación de agentes y entidades que intervienen en el mercado inmobiliario. Ejemplo de ello son el

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 70/513

[redacted]

Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y la gestión del parque público de vivienda.

– Impacto indirecto: Se da en aquellas disposiciones que, sin regular de manera explícita el tratamiento de datos personales, implican su utilización como elemento instrumental para la consecución de los objetivos de la Ley. En este sentido, la recopilación de información sobre la ocupación de viviendas, los consumos de suministros o la existencia de contratos de arrendamiento pueden derivar en la utilización de datos personales para la verificación de situaciones de vulnerabilidad, deshabitación, acceso a ayudas públicas o actuaciones de inspección o procedimientos sancionadores.

Se han identificado una serie de artículos que tienen impacto en la protección de datos personales. A continuación, se agrupan los tratamientos de datos identificados en función de su finalidad y del responsable del tratamiento de protección de datos.

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios (Artículo 44) tiene como finalidad gestionar las solicitudes de asesoramiento e información personalizada para la prevención, intermediación y protección en temas relacionados con el acceso a la vivienda o de desahucios a las personas físicas que pertenecen a los sectores de población con más dificultades económicas que corren riesgo de pérdida de su vivienda habitual o tienen mayores dificultades para acceder a la vivienda, representantes y personal de personas jurídicas y colectivos especialmente vulnerables. El responsable del tratamiento será la Consejería competente en materia de vivienda en los términos que se determinen reglamentariamente. Los datos personales a tratar serán datos identificativos y de contacto propios y del representante legal, en su caso, datos de la unidad familiar, datos de pertenencia a algún grupo de especial protección, nivel de ingresos, datos de la vivienda objeto de la consulta y aquellos que se determinen reglamentariamente. La base legal que legitima el tratamiento, son las establecidas en el artículo 6.1.e) del RGPD, por tratarse de un tratamiento necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento y las establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda.

Por otra parte, en el artículo 45 se le otorga potestad a los Ayuntamientos para la creación de las unidades municipales de asesoramiento en materia de desahucios, con idéntica finalidad y base legal que el sistema andaluz antes mencionado, pero a nivel municipal, pero cuyo responsable del tratamiento será cada Ayuntamiento concreto.

En los artículos 48, 49 y 50 se establece y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, cuya finalidad es la inscripción de las personas físicas o jurídicas que ejercen de forma habitual y retribuida servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles de uso residencial y de los correspondientes derechos sobre los mismos, para favorecer la transparencia en el sector del mercado inmobiliario residencial, estimulando la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Andalucía, y garantizando la protección de las personas consumidoras mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad. El responsable del tratamiento será la Consejería competente en materia de vivienda en los términos que se determinen reglamentariamente. Los datos personales a tratar serán datos personales (Nombre y apellidos, DNI o equivalente, CIF, dirección postal, correo electrónico, teléfono de contacto) datos relativos a la acreditación de la experiencia de la actividad profesional, datos relativos a la formación específica en la materia, datos de colegiación, en su caso. La base legal que legitima

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 71/513

[redacted]

el tratamiento, son las establecidas en el artículo 6.1.e) del RGPD, por tratarse de un tratamiento necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento y las establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda.

Los artículos 59 y 60 regulan la selección de adjudicatarios de Vivienda Protegida a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya finalidad es la gestión de los datos de inscripción de los solicitantes de vivienda protegida para la certificación de que cumplen los requisitos, tal como establece a su vez el artículo 54, que regula los requisitos de los destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. La competencia de la promoción, gestión y adjudicación de la vivienda protegida es municipal, en virtud de lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, es por ello que el responsable del tratamiento de los datos será el Ayuntamiento o entidad dependiente del mismo en quien delegue. Los datos personales a tratar serán los datos identificativos de las personas que compongan la unidad familiar y los datos de contacto de la persona solicitante (DNI/NIF, nombre y apellidos, sexo, dirección, teléfono, correo electrónico), datos económicos (nivel de ingresos según IPREM, posesión de otros bienes inmuebles) y datos especialmente protegidos (de salud o de pertenencia a algún colectivo de especial protección). De cara a la certificación de la veracidad de los datos aportados mediante Declaración Responsable, será necesario el intercambio de datos con los organismos necesarios como la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), la Agencia Tributaria de Andalucía, Consejería con competencias en Hacienda Pública; Consejería competente en materia de Salud y Familia, Catastro, Notarios y Registradores. Con fines estadísticos, será necesario ceder los datos que se establezcan reglamentaria a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ministerio con competencias en política de vivienda, con la finalidad de su gestión para la planificación de las políticas públicas en materia de vivienda. La base legal que legitima el tratamiento, son las establecidas en el artículo 6.1.e) del RGPD, por tratarse de un tratamiento necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento y las establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda.

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía contempla una serie de gestiones, en relación con la vivienda protegida, que tienen impacto en la protección de datos personales, derivadas de la legislación anterior tal como se muestra en el siguiente enlace:
https://juntadeandalucia.es/protecciondedatos/detalle/176019.html

Se detallan a continuación los artículos mencionados y el objeto de su regulación:

- Artículo 67. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso. Los contratos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 73. Transmisión de una vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta. Se tratarán datos personales con el objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos de los destinatarios.
- Artículo 74. Otorgamiento de escritura pública de venta o constitución de cualquier derecho real de uso y disfrute, o arrendamiento sobre vivienda protegida por la primera propiedad adjudicataria o posteriores. Las escrituras contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 75. Alquiler o cesión de uso viviendas protegidas en régimen de venta por la primera propiedad adjudicataria o posteriores. Se tratarán datos personales con el objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos de los destinatarios.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 72/513

[redacted]

- Artículo 76. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Los contratos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 78. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital. Los documentos jurídicos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 79. 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**.** Los documentos jurídicos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 80. Adquisición de vivienda protegida por sucesión mortis causa. Los documentos jurídicos contienen datos personales a los que tendrá acceso la Consejería competente en materia de vivienda.
- Artículo 83. Descalificación.

La finalidad del tratamiento es la gestión de datos en relación con la vivienda protegida. El responsable del tratamiento será la Consejería competente en materia de vivienda en los términos establecidos reglamentariamente. Los datos de los interesados a tratar (ciudadanía que solicita o posee una vivienda protegida, promotores de vivienda protegida, personas físicas o jurídicas adquirentes de vivienda protegida o de cuota indivisa entre cotitulares, Ayuntamientos promotores de vivienda protegida, etc.), serán datos identificativos y de contacto; datos de residencia; datos identificativos de la vivienda; datos de carácter laboral; datos de salud (discapacidad y dependencia); víctimas de violencia de género; víctimas de terrorismo; datos económicos y de carácter patrimonial; datos de la composición de la unidad familiar, y datos de servicios sociales. La base legal que legitima el tratamiento, son las establecidas en el artículo 6.1.e) del RGPD, por tratarse de un tratamiento necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento y las establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda. El tratamiento de los datos mencionados no supone un tratamiento de datos personales diferente al que ya establecía la legislación vigente, y en todo caso se aplicarán los principios de minimización, proporcionalidad, limitación de la finalidad, transparencia, integridad y confidencialidad es recogidos en el artículo 5 del RGPD.

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, en sus artículos 92 y 93 regula el Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas de titularidad pública pertenecientes al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales. Por ello la finalidad del tratamiento es la constatación de la correcta ocupación y utilización de la vivienda y su destino a domicilio habitual y permanente por la persona adjudicataria de la vivienda protegida de titularidad pública. Se tratarán los datos personales de las personas afectadas (datos identificativos: nombre y apellidos, DNI/NIE/NIF/pasaporte, dirección electrónica y postal, teléfono y firma; datos de características personales: estado civil, datos de familia, fecha de nacimiento, edad, sexo; circunstancias sociales: características de alojamiento, vivienda; datos económicos, Ingresos, rentas y datos bancarios; datos especialmente protegidos: Dependencia y reconocimiento de la misma). Los responsables del tratamiento de los datos serán las agencias públicas que gestionan las viviendas de titularidad pública. La base legal que legitima el tratamiento, se empara en el RGPD, concretamente en los artículos 6.1.b) el tratamiento es necesario para la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación a petición de este de medidas precontractuales, 6.1.c) Tratamiento necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento, 6.1.e) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 73/513

[redacted]

público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento, Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas y las determinaciones establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

El título VII del Anteproyecto regula la función inspectora de la Administración en materia de vivienda, y concretamente el artículo 98 sobre inspección autonómica en materia de vivienda requiere del tratamiento de datos con la finalidad de comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en el Anteproyecto de Ley. Por otra parte, el título VIII del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía regula el Régimen sancionador en materia de vivienda. Concretamente el artículo 103 regula la obligación, en cumplimiento del deber de colaboración, de las personas físicas y jurídicas, así como los organismos públicos y entidades de ellos dependientes, de facilitar la información que se precise para la comprobación de la existencia de indicios o pruebas de la presunta infracción objeto de investigación, lo que conlleva el tratamiento de datos personales, y el artículo 114 contempla la presunción de vivienda protegida no habitada a partir de datos obtenidos de suministros y registros oficiales. La finalidad del tratamiento de los datos es poder llevar a cabo las actuaciones de investigación, comprobación, informe y la potestad sancionadora para asegurar la observancia del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, dentro del ámbito de competencias propio de la Administración de la Junta de Andalucía. El responsable del tratamiento será la Consejería competente en materia de vivienda o la administración que, en su caso, tenga atribuidas las competencias. Los datos a tratar serán datos identificativos; otras categorías de datos de carácter personal: en general, cualquier información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos (datos del Padrón de habitantes, datos obtenidos de la suministradoras de agua, gas, electricidad, etc., datos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, datos del Registro de Viviendas Turísticas de Andalucía, entre otros), y cuantos otros resulten necesarios en el ejercicio de la potestad inspectora. La base legal que legitima el tratamiento, se empara en el RGPD, concretamente en los artículos 6.1.c) Tratamiento necesario para el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable del tratamiento, 6.1.e) el tratamiento es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento, en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía y en las determinaciones establecidas en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

La implantación ex novo de las Declaraciones Responsables previstas en el anteproyecto, no suponen un tratamiento de datos mayor al que se realizaba con la legislación vigente, toda vez que únicamente se verá afectado el momento procedimental en que dichos datos deberán ser aportados o verificados.

Ninguno de los tratamientos referidos supone la utilización de datos biométricos de conformidad con la definición prevista en el artículo 4.14 RGPD y tampoco conllevan decisiones individuales automatizadas.

En los procedimientos a implementar con ocasión de la aprobación de la norma se deberá atender a lo que disponga el correspondiente desarrollo reglamentario para poder describir pormenorizadamente la actividad de tratamiento y la información que deberá hacerse constar, así como cualquier otro extremo que se precise en base a la legislación de aplicación.

En todo caso, atendiendo a la protección de datos desde el diseño (artículo 25.1 del RGPD) en los apartados ya mencionados con un fin preventivo y para evitar daños a las personas y la organización, se establecerán

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 74/513

[redacted]

las medidas necesarias para que, por defecto, únicamente sean objeto de tratamiento los datos mínimos definidos en la etapa del diseño inicial necesarios para la finalidad declarada y no para otras, que su conservación se circunscriba al tiempo imprescindible y que el acceso se limite a los operadores estrictamente necesarios, todo ello sin necesidad de ninguna intervención por parte de las personas interesadas.

La gestión de riesgos en los derechos y libertades de la ciudadanía afectada se debe poner en relación con el objeto del tratamiento indicado y la satisfacción del interés general con la posible afectación, para lo cual se establecerán medidas preventivas para implementar mecanismos de detección y gestión de las posibles brechas de datos personales, para su detección y así poder evaluar las dimensiones e impactos de las mismas, debiendo actuarse dentro del ciclo de gestión del riesgo (desde su concepción a su posible retirada).

A lo anterior, hay que añadir una adecuada implementación de una gobernanza de los riesgos para los derechos y libertades en la política de protección de datos en el ámbito de competencias en materia de vivienda, por parte de los órganos directivos afectados de la Administración de la Junta de Andalucía.

Atendiendo al documento de la Agencia Española de Protección de Datos denominado “Lista de tipos de tratamientos de datos que requieren evaluación de impacto relativa a protección de datos (art. 35.4)”, y dado el carácter de los datos que han de ser tratados, se indica que con carácter previo a la puesta en funcionamiento de tales tratamientos los responsables de los tratamientos están obligados a realizar una EIPD en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35.1 del RGPD.

En virtud de todo lo anterior, y de la evaluación de la necesidad y proporcionalidad de los tratamientos indicados susceptibles de estos, el tratamiento atenderá a las actuaciones necesarias para satisfacer el fin de interés general que es la planificación y gestión de las políticas públicas en materia de vivienda, dentro de los requisitos establecidos por la normativa de aplicación, no pudiendo alcanzarse dichos fines con otras medidas menos restrictivas, como consecuencia de la ponderación realizada de los perjuicios a los derechos y libertades de la ciudadanía derivados del tratamiento y su intromisión en la privacidad con respecto al beneficio que supone y, en general, al interés general. El resultado de la ponderación supone que debe realizarse el tratamiento, todo ello manteniendo el equilibrio con el impacto que representa a los derechos y libertades fundamentales, de conformidad con lo previsto, a tal efecto, por la Agencia Española de Protección de Datos en el documento denominado “Gestión del riesgo y evaluación de impacto en tratamientos de datos personales”.

9. Análisis de otros impactos

9.1. Impacto social

Las medidas incluidas en el anteproyecto de ley tienen un impacto positivo desde la perspectiva social, ya que busca garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos. La inclusión de medidas específicas para erradicar la infravivienda y el chabolismo, así como la promoción de la accesibilidad universal, son aspectos clave que contribuirán a la mejora de la calidad de vida de los residentes. Asimismo, la colaboración público-privada y la creación de un sistema de información y asesoramiento en materia de desahucios y ocupación ilegal proporcionarán un apoyo esencial a los sectores más vulnerables de la población.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 75/513

[redacted]

9.2. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida

Las medidas incluidas en el anteproyecto de ley afectan positivamente en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con movilidad reducida, dado que se han incluido determinaciones específicas no sólo para contribuir a mejorar los derechos de las personas con movilidad reducida, sino que se han incorporado esas medidas para contribuir a mejorar los derechos en materia de vivienda de personas con cualquier tipo de discapacidad.

9.3. Impacto medioambiental

Las medidas incluidas en el anteproyecto de ley tienen un impacto positivo en el medio ambiente, ya que incorpora varias disposiciones dirigidas a fomentar la sostenibilidad ambiental en la construcción y rehabilitación de viviendas. La promoción de la eficiencia energética y el uso de materiales sostenibles están alineados con los objetivos de reducción de emisiones y conservación del medio ambiente. Además, la ley incentiva la creación de espacios verdes y el desarrollo urbano sostenible, contribuyendo así a la mejora del entorno urbano y la calidad de vida.

9.4. Impacto por razón de cambio climático

Las medidas incluidas en el anteproyecto de ley tienen un impacto positivo desde el punto de vista del cambio climático, ya que, entre otras medidas, se promueve la regeneración del parque de vivienda existente a través de actuaciones que favorezcan la mejora de las prestaciones desde el punto de vista energético, se promueve el uso de materiales autóctonos, se promueve la regeneración del espacio urbano, etc., y todo ello contribuye a reducir de manera notable las emisiones de gases de efecto invernadero.

10. Resumen de las principales aportaciones recibidas en el trámite de consulta pública previa

La Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 18 de octubre de 2022, autorizó a la Secretaría General de Vivienda, para la realización del trámite de Consulta Pública, previa a la elaboración del anteproyecto referenciado, conforme a lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se expuso en el siguiente enlace del portal de transparencia de la Junta de Andalucía durante el plazo de un mes, que comenzó el 21 de octubre de 2022 y finalizó el 21 de noviembre de 2022: https://juntadeandalucia.es/servicios/participacion/normativa/consulta-previa/detalle/371275.html.

Se recibieron a través del correo electrónico: leyvivienda.consultasprevias.cfatv@juntadeandalucia.es, un total de quince aportaciones en tiempo y forma que se resumen a continuación:

1. **Consejo Andaluz de Administradores de Fincas**. 26/10/2022

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 76/513

[redacted]

Solicitan la consideración del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, como un agente cualificado especialmente para la colaboración público-privada en materia de vivienda.

2. [redacted] **– Abogado**. 02/11/2022

   Realiza la siguiente pregunta que se transcribe textualmente: "¿SOBRE SI SE VA A CUMPLIMENTAR Y DOTAR FINANCIERAMENTE Y CON QUE PARTIDAS PRESUPUESTARIAS PARA LLEVAR A EFECTO LA OBLIGACIÓN DE RESERVAR EL 30% DEL SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA, ANTE LA PASIVIDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y DE LOS AYUNTAMIENTOS PARA ESTA FINALIDAD?"

3. **Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas**. 14/11/2022

   Realizan las siguientes propuestas:

   - Sugieren que la próxima Ley de vivienda en Andalucía debe impulsar y garantizar la vivienda accesible para las personas sordas y con discapacidad auditiva en coherencia con lo dictado por el Código Técnico de la Edificación en el SUA 9.
   - Las actuaciones y medidas de accesibilidad que se deriven deben cubrir tanto a la vivienda de promoción pública como privada, en régimen de propiedad o de alquiler, vivienda unifamiliar o en comunidad de propietarios y proteger especialmente a sectores del colectivo sordo con especial vulnerabilidad como juventud sorda, mujeres, familias monoparentales con miembros con discapacidad auditiva,…
   - Fomentar el diseño para todas las personas en la edificación. Las personas sordas además de instalaciones luminosas accesibles en su vivienda, necesitan de ascensores con sistemas de comunicación adaptados para el aviso de emergencias, videoporteros, sistemas de señalización adecuados, alarmas contra incendios audible y visual y/o productos de apoyo (ayudas técnicas) que mejoren la accesibilidad como pudieran ser bucles magnéticos, sistemas de reconocimiento de sonidos para el hogar, entre otros.

4. [redacted] **– Arquitecto**. 16/11/2022

   Realiza las siguientes aportaciones:

   - Que cada municipio tenga asignado un presupuesto suficiente, creíble y acorde a su plan municipal de vivienda.
   - Que se ordene la prioridad del acceso a la vivienda en función del nivel de rentas de la unidad familiar.
   - Que se establezca un plazo corto de entrega de las viviendas a las familias que la necesiten en función del orden de prioridad.
   - Que la titularidad de la vivienda sea siempre de la Junta de Andalucía. Si bien, mejora la situación financiera de la unidad familiar puedan permitírseles su compra.
   - Que no sea un impedimento la forma de obtención y creación de un parque inmobiliario necesario para cumplir el plan municipal de vivienda. Ya sea mediante la rehabilitación, reforma, nueva planta; sin ser condición su ubicación y dando libertad completa al Arquitecto redactor del proyecto sobre la decisión del diseño, número de habitaciones, etc. Así, obligar a los fondos buitres, propietarios de

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	[redacted]
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 77/513	

innumerables inmuebles, a rehabilitarlos, construirlos o cederlos a la administración pública, incluso de forma onerosa, en aras de cumplir los fines perseguidos por la nueva Ley de vivienda.

- Que se asigne la tipología edificatoria de la vivienda en función de las particularidades de la unidad familiar desde una perspectiva sociológica.
- Que exista un procedimiento administrativo efectivo y sencillo, como puede ser la declaración responsable, como instrumento necesario de comunicación obligatoria de las condiciones de renta de la unidad familiar. En el momento que las condiciones económicas de la familia sean favorables para el acceso a la vivienda sin ayudas, se establezca la obligación de comunicarlo a la administración pública.
- Crear un cuerpo de inspectores que velen por el cumplimento de la nueva Ley.
- Establecer un régimen sancionador para los incumplidores. Así, por ejemplo, en el caso de que su situación económica mejore, no lo comuniquen y/o no devuelvan la vivienda a la administración, puedan ser sancionados.

5. **Colegio Oficial de Arquitectos de Granada**. 18/11/2022

Realiza una serie de aportaciones analizando punto a punto los objetivos planteados para esta nueva Ley en la Consulta Pública Previa, concluyendo lo siguiente:

- La regulación de la vivienda que la nueva Ley establezca, tiene una amplia repercusión tanto social, como económica y de sostenibilidad urbana.
- La necesaria armonización entre la actuación a corto, medio y largo plazo en una materia de tal dimensión económica y temporal, hace necesaria una planificación que conjugue la flexibilidad con los objetivos de mejora urbana que permitan establecer el marco de la mejora de las condiciones de habitabilidad de la edificación y su entorno urbanizado.
- Los principales retos a los que entendemos que la Ley debe dar respuesta son:
  - Capacidad de diagnosticar, a distintas escalas, las necesidades y características del uso residencial actual y del futuro, mediante herramientas de planificación estratégica y operativa que permitan una progresiva y ágil adaptación a la demanda.
  - Capacidad de vincular recursos económicos tanto públicos como privados, en el marco de los objetivos de regeneración tanto de la edificación como de los entornos urbanos, entendiendo la sostenibilidad y eficiencia a todas las escalas.
  - Capacidad de disponer de herramientas de equilibrio social, tanto para proteger el marco legal del mercado como para dar respuesta a las necesidades sociales existentes.

6. **Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla**. 18/11/2022

Realiza una serie de aportaciones a alguno de los objetivos planteados para esta nueva Ley en la Consulta Pública Previa, concluyendo lo siguiente:

- En relación a la regulación de la vivienda protegida, sería interesante estudiar que, para las subvenciones de los Planes de Vivienda para promoción de vivienda protegida, se pudieran superar los umbrales de superficie máxima contemplados en el Reglamento, siempre supeditado a una mejora energética de la vivienda.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 78/513

[redacted]

Se trataría de plantear que determinadas viviendas que superen los umbrales de superficie puedan acogerse al régimen de protección, o incorporarse al parque público, si se cumple con una mejora energética del inmueble.

Para vivienda protegida nueva, se podría plantear igualmente unos márgenes de incremento de superficie si se mejoran las prestaciones exigidas por la normativa vigente (CTE).

- Se propone incentivar la instalación en vivienda nueva de instalaciones de autoconsumo por debajo del umbral establecido por CTE (1000m2). Promover programas de instalación en parque edificatorio existente ligados a ayudas de rehabilitación energética.
- En relación al objetivo perseguido de blindar el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler, se plantea vincular este incentivo a la mejora en materia energética y de accesibilidad de la vivienda.
- En relación a la regeneración de zonas de infravivienda y chabolismo y de barriadas, se plantea promover medidas para participación (por iniciativa pública o públicoprivada) la promoción de instalaciones de producción próxima a las de consumo y asociada a las mismas, de manera que se puedan acoger a autoconsumo estas zonas.

7. **Mesa del Tercer Sector de Andalucía**. 20/11/2022

   Realizan las mismas aportaciones y sugerencias que las presentadas por la Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas.

8. **Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía.** 21/11/2022

   Realizan las siguientes aportaciones y sugerencias:

   - El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía deberá garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada, un derecho fundamental de carácter social de todos los ciudadanos recogido en el art. 47 de la CE, y cómo bien recoge el art. 25 de nuestro Estatuto de Autonomía, el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, y que regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.
   - Los poderes públicos deben comprometerse a la existencia de viviendas asequibles suficientes y adecuadas para toda la población, tanto por si mismo, como con la colaboración del sector privado, o con el tercer sector.
   - Este anteproyecto debería contener el objeto y los principios de la política de vivienda, con la definición de sus conceptos (vivienda protegida, alojamientos, cohousing, infravivienda, etc.) así como las competencias de las distintas administraciones públicas en materia de vivienda.
   - Protección para las actuaciones en materia de vivienda que tienen por finalidad facilitar alojamiento, en cualquiera de sus modalidades, a personas o unidades familiares con necesidades de vivienda (Calificación indefinida).
   - Es importante la incorporación de una serie de directrices para el planeamiento urbanístico, criterios en las reservas para viviendas protegidas, Patrimonio Municipal de Suelo.
   - Normas de calidad y requisitos exigibles en parque de viviendas, tanto nuevas como procedentes de rehabilitación, con condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, sostenibilidad y mejora de

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 79/513

[redacted]

eficiencia energética. Específicamente, consideramos de especial interés habilitar, desde la propia Ley, la posible ocupación del dominio público para mejoras en materia de accesibilidad universal, así como, la posibilidad de realizar ampliaciones de viviendas anteriores a 1980 sin que afecte a los límites de edificabilidad y aprovechamiento del ámbito urbanístico que corresponda para la introducción de terrazas y balcones e, incluso, vuelos edificatorios.

- Protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario.
- Rehabilitación de edificios y regeneración urbana. La mayoría del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a 30 años, y se encuentran con pocos requisitos de eficiencia energética deseables en la situación actual.
- Debería realizarse una regulación amplia de las potestades de los planes municipales de suelo, la implementación de programas de protección municipal, respetando las competencias municipales y su autonomía para incorporar recursos del patrimonio municipal de suelo para dichos programas, todo ello debidamente justificado en el marco del correspondiente Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación.

9. **Colegio Notarial de Andalucía**. 21/11/2022

   Valoran positivamente el impulso para la redacción de una nueva norma con el criterio de simplificación normativa y relatan la disposición del Colegio Notarial de Andalucía para colaborar en las distintas fases de elaboración de la norma, así como de sus instrumentos de ejecución, y también en la difusión y aplicación de la misma, poniendo a disposición de la Consejería todos los medios que se encuentren a su disposición.

10. **Movimiento Nadie Sin Hogar**. 21/11/2022

    Realizan una amplia exposición cuya conclusión general es que la nueva Ley debe incluir y garantizar protección a las personas en situación de sinhogarismo, garantizando el acceso a verdaderas viviendas que permitan desarrollar una vida lo más plena posible y la generación de nuevos núcleos familiares en condiciones adecuadas. Para ello, realiza las siguientes propuestas:

    1) La nueva Ley de Derecho a la Vivienda de Andalucía debe contar con un articulado muy claro, no sujeto a controversia, y establecer mecanismos que garanticen que en todo momento el Derecho queda protegido para todas las personas en el territorio andaluz.

    - En este sentido consideramos imprescindible el reconocimiento explicito del Derecho a la Vivienda como “Derecho de Derechos”, en relación a la protección de Derechos Fundamentales de nuestra Constitución tales como: el Derecho a la Integridad Física y Moral (Art. 15 CE), el Derecho a la Seguridad (Art. 17CE), el Derecho a la Intimidad (Art. 18 CE), o el Derecho a un domicilio inviolable (Art. 18.2 CE), los cuales se ven expuestos, en riesgo o directamente vulnerados cuando una persona se ve obligada a vivir y dormir en la calle.
    - La Ley debe concretar cláusulas en el articulado que más allá de habilitar para ello, obliguen a las administraciones correspondientes a desplegar los recursos necesarios para garantizar la protección del Derecho en todo momento. Nos referimos por ejemplo, y proponemos, la modificación del redactado del que sustituya al actual Artículo 4.c) de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía que actualmente, en referencia de “la actuación de las administraciones públicas andaluzas”(sic) solo establece un inconcreto “Favorecimiento del alojamiento transitorio”

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 80/513

[redacted]

(sic), que da lugar a que las administraciones puedan sistemáticamente eludir sin consecuencias su responsabilidad respecto a la protección de los mencionados derechos constitucionales para las personas sin hogar. Bastaría con sustituir “Favorecimiento..” por “Garantizar..” para corregir y evitar situaciones tan escandalosas como que el Ayuntamiento de Cádiz, contando con un censo reciente de personas sin hogar que cifra en al menos 105 las personas en esta situación (y el censo historico se sitúa también en esas cifras), opte por habilitar únicamente 68 plazas de alojamiento para la Campaña de Frío de este invierno 2022, dejando irremediablemente a numerosas personas sin plaza de acogida y durmiendo expuestas a las inclemencias meteorológicas.

2) Proveer una vivienda autónoma de protección social es la única manera de cumplir con este objetivo de garantía de la protección del Derecho a la Vivienda y demás derechos coligados a ello que hemos mencionado, en concordancia con lo establecido en el Artículo 9.2 de nuestra Constitución.

- El modelo basado en Albergues de estancia temporal, con condiciones precarias y reglamentación estricta y en muchos casos intransigente para con la vida diaria de las personas alojadas ha demostrado su fracaso como herramienta de soporte y reintegración social y vulnera varios de los Derechos mencionados, por lo que debe abandonarse a la menor brevedad transitando hacia un modelo basado en espacios-vivienda autónomos.

3) La gestión del parque de viviendas bajo protección social debe ser de responsabilidad pública, a efectos de garantizar la exigibilidad de la garantía de protección.

- El sistema debería también facilitar la movilidad territorial, habida cuenta de que en situaciones de vulnerabilidad económica, la movilidad laboral puede ser una vía principal para la recuperación.

4) La mejor manera de evitar el sinhogarismo es evitando las situaciones que conducen a verse carentes de vivienda: deben habilitarse mecanismos legales para garantizar la alternativa habitacional en condiciones adecuadas en caso de desahucio o desalojo, e incorporarse garantías para las personas que viven de alquiler en habitaciones de pisos compartidos, un recurso muy habitual para las personas que salen del sinhogarismo.

- La inexistencia de ningún Registro para los contratos de alquiler de habitaciones conduce a una situación de gran incertidumbre e indefensión para el inquilino, que se encuentra en una posición vulnerable respecto al arrendador.
- Asimismo, ante la imposibilidad de demostrar la relación de alquiler, por regla general se imposibilita el acceso a ayudas al alquiler a las personas que por su situación de vulnerabilidad económica pudieran optar a ellas, desencadenando nuevamente el riesgo de verse arrojado al sinhogarismo.

11. **Plataforma de Afectados por la Hipoteca**. 21/11/2022

Las aportaciones de esta plataforma se centran en insistir en el derecho a la vivienda como derecho humano y en el uso racional del suelo.

Considera que hay muchos pisos vacíos y un elevado número de desahucios y desalojos, por lo que si el Consejo de Gobierno se plantea "garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio", hay que habilitar soluciones tempranas y eficaces que faciliten una respuesta ágil al mayor número posible de situaciones, ya con el aval constitucional de otras Comunidades Autónomas, como la Comunidad Foral de Navarra, Cataluña, Islas Baleares o la Comunidad Valenciana; y considera que existen zonas o áreas de mercado inmobiliario tensionado, en cuanto a los precios de mercado.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 81/513

[redacted]

Por todo ello realiza las siguientes aportaciones:

- El derecho a la vivienda debe plantearse como un derecho público subjetivo, de lo contrario no tendría sentido el mismo.
- La nueva Ley debería garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio de su vivienda, como por ejemplo el alquiler social obligatorio.
- Debe fomentarse que desde la administración se tomen las medidas necesarias para lograr la plena realización de este derecho, hasta el máximo de sus recursos disponibles.
- Debe contemplarse la protección contra los desalojos forzosos.
- El deber estatal de proveer vivienda alternativa en caso de necesidad.
- En cuanto a la promoción de 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 e impulsar la colaboración público privada, para garantizar una oferta de vivienda adecuada, se considera que se torna esencial utilizar una serie de instrumentos jurídicos que verdaderamente potencien, y que no sirvan de mero remedo fallido para el incentivo de la especulación económica.
- La Junta de Andalucía debe impulsar políticas orientadas a ordenar el arrendamiento turístico de viviendas.
- Con objeto de luchar contra el fenómeno del sin hogarismo, los órganos competentes de la Junta de Andalucía deberán programar medidas específicas para afrontarlo, asegurando en su ámbito territorial el acceso directo a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas a las personas en situación de sin hogarismo que lo soliciten, promoviendo la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial y garantizando la aplicación efectiva de los programas existentes de política de vivienda y la coordinación entre los diferentes niveles administrativos.
- Para finalizar, plantean la necesidad imperiosa que legal o reglamentariamente se detalle un régimen sancionatorio “ad hoc “para que, en caso de incumplimiento de la Ley de Vivienda, ello acarree una serie de consecuencias para los responsables, lo que indudablemente contribuirá a ser realmente eficaz nuestra Ley de Vivienda de Andalucía

12. **Plataforma de Edificación Passivhaus**. 21/11/2022

Exponen en sus aportaciones que se deben considerar en la nueva Ley las siguientes cuestiones:

- La ley debería establecer niveles mínimos para la eficiencia energética en la edificación y recomiendan que coincidan con los máximos niveles de calificación energética según regulación establecida, pero que además se premie y se busque el fomento de la obtención de niveles de eficiencia energética aún superiores a estos.
- Debería establecer plazos para la consecución de la eficiencia energética en la edificación, considerando factibles a una década vista pueden ser factibles para la adaptación a gran escala del parque inmobiliario actual.
- Rehabilitación energética coherente, para mejorar los niveles de eficiencia energética del parque inmobiliario existente.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 82/513

[redacted]

- Auditorías energéticas como paso previo para cualquier plan o proyecto de rehabilitación energética, de tal forma que se pueda establecer con claridad el estado actual del que se parte y tener un punto de partida para definir la mejor ruta de actuación.
- Planeamientos para la adaptación al cambio climático. Es fundamental que esta Ley recoja requisitos a estos planes para que incluyan dotaciones mínimas para edificaciones con estándares o certificaciones de máxima eficiencia energética, tanto para los desarrollos públicos como para aquellos suelos objeto de cesión en concepto de aprovechamiento urbanístico municipal, independientemente de que este se ceda o se monetice. Un buen diseño urbanístico es el primer paso para facilitar la construcción de edificios bioclimáticos con el menor coste posible.
- Herramientas para la adaptación al cambio climático desde el diseño, con datos actualizados.
- Lucha contra la pobreza energética, mediante la inclusión de requisitos en esta ley para que las administraciones públicas promuevan iniciativas para proteger y empoderar a las personas frente a la pobreza energética.
- Contratación pública verde.
- Movilización de recursos públicos destinados a la lucha contra el cambio climático. Proponemos incluir en esta ley condiciones y mención expresa a la Financiación Verde tanto pública como privada.
- Mejora de los procedimientos administrativos. Proponemos crear un procedimiento abreviado de licencia de obra para aquellos edificios que aseguren la consecución del mayor nivel de exigencia en cuanto a ahorro energético se refiere, a través de mínima demanda y manteniendo máximo confort interior.
- Control de la ejecución en obra por parte de la administración. Este Plan debería incluir referencias para establecer los métodos necesarios y que la Comunidad Autónoma realice un porcentaje mínimo de controles de ejecución durante la fase de obra a aquellos proyectos objeto de ayudas o acogidos a niveles mínimos de eficiencia energética.

Para todo ello, ofrecen su conocimiento en materia de edificios de alto confort y máxima eficiencia energética, colaborando y asesorando en la materia.

13. **Provivienda Hogar Si**. 21/11/2022

En la documentación que entregan realizan un análisis muy completo de la de la situación de exclusión residencial en Andalucía. Realizan aportaciones a la norma en una serie de aspectos:

A) Principios rectores
   1. Hacer efectivo el derecho a la vivienda de la ciudadanía, en especial para las personas en situación de especial vulnerabilidad.
   2. Erradicación del sinhogarismo. Viviendas adecuadas en entornos normalizados.
   3. Prevención de la exclusión residencial.
   4. No discriminación.
   5. Integración de la perspectiva de género en las políticas de viviendas.
   6. Potenciar el papel de las entidades sociales sin ánimo de lucro en las políticas de vivienda.
   7. Fomento de un parque de vivienda social y asequible suficiente para prevenir y paliar la exclusión residencial.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 83/513

[redacted]

8. Garantizar que la vivienda pública se mantenga como propiedad de la administración.
9. Fomentar la vivienda pública en régimen de alquiler asequible.
10. Garantizar las actuaciones necesarias para el mantenimiento de suministros básicos de la población que no pueda satisfacer su pago.

B) Definiciones
- Aportan la definición de los siguientes conceptos:
- Vivienda desocupada
- Vivienda temporalmente desocupada
- Vivienda adecuada
- Especial vulnerabilidad
- Vivienda social
- Alquiler asequible
- Uso adecuado de una vivienda
- Infravivienda
- Sobreocupación
- Entidades sociales proveedoras de vivienda
- Grandes tenedores de vivienda
- Sinhogarismo
- Sinhogarismo cronificado

C) Derecho subjetivo a la vivienda y función social del derecho de propiedad
- Se realizan aportaciones e ideas para regular en la ley el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda para personas en situación de especial vulnerabilidad.
- Se realizan propuestas para que en la ley se regule la generación de incentivos para promover la vivienda asequible en alquiler (en cumplimiento de la función social).

D) Propuestas específicas sobre sinhogarismo

E) Propuestas relacionadas con fomento de la fiscalidad para el alquiler social y el alquiler asequible
- Deducción IRPF por alquilar vivienda entidades sociales sin animo de lucro para personas en situación de exclusión social
- Reducciones o exenciones del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados aplicable en operaciones de compraventa de inmuebles

F) Propuestas de colaboración público-privada para entidades que promuevan el aumento del parque de alquiler asequible y social
- Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.
- Medidas de intermediación en el mercado de arrendamiento de viviendas
- Medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.
- Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.
- Programas de cesión de vivienda.
- Promoción de la adquisición de vivienda por parte de entidades sociales sin ánimo de lucro.

G) Otras aportaciones
- Proporcionar incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
- Generar ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento, dando prioridad a las personas de rentas más bajas. Para favorecer el alquiler se pueden ejecutar

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 84/513

programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptar convenios con personas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios asequibles. Estas bolsas pueden incluir también el arrendamiento de habitaciones.

- Ampliación del parque público de vivienda, que cuente con la financiación suficiente para garantizar su mantenimiento y una oferta suficiente de vivienda pública asequible. Y fomentar la vivienda de protección oficial en régimen de alquiler.
- Consideramos que sería interesante articular ayudas e incentivos para que las personas alojadas en vivienda social o en viviendas gestionadas por entidades sin ánimo de lucro, puedan realizar una transición a alojamientos más normalizados, como viviendas en régimen de alquiler asequible, o incluso vivienda del mercado libre. Por ejemplo, impulsando programas de mediación en el alquiler con avales y otras garantías, así como subvenciones a las rentas.

14. **IKEA**. 21/11/2022

Realizan las siguientes propuestas tras una reflexión amparada en el conocimiento que esta empresa tiene de la vida en el hogar de los andaluces tras 20 años de implantación en esta Comunidad Autónoma:

1. Aumentar el mínimo de superficie requerido para las estancias de las viviendas de nueva construcción como palanca para el fomento del bienestar de los ciudadanos.
2. Fomentar las políticas dedicadas a la habilitación y rehabilitación de zonas comunes para el uso comunitario, como azoteas y jardines.
   - Importancia de jardines, balcones y espacios similares en los hogares. Conectan la vida del hogar con la sostenibilidad y el entorno ambiental, tejiendo una función de comunidad.
   - Un hogar se enmarca en un entorno social, una parte indispensable para cubrir muchas necesidades y sentirnos bien. Cuando las personas están dentro de su entorno, crean una red de apoyo multidireccional con todos lo que lo forman. La comunidad es un aspecto del hogar que cumple un papel muy parecido: ayuda a satisfacer las necesidades de seguridad y confort gracias al apoyo que proporciona.
3. Agilizar trámites administrativos y burocráticos para acortar plazos y favorecer la implantación de soluciones de autoconsumo.
4. Fomentar la publicidad, campañas de información, educación y concienciación sobre el potencial del autoconsumo para los hogares andaluces. Puesta en marcha de puntos de información al ciudadano, por ejemplo, en administraciones públicas y centros educativos.
5. Adecuar la legislación a las necesidades de los ciudadanos y del mercado hacia una Transición Ecológica y fomentar las ayudas y bonificaciones fiscales para la instalación de soluciones de autoconsumo. Los incentivos y bonificaciones ayudarían a aprovechar este potencial del autoconsumo en Andalucía.

15. **Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible** 16/12/2022

- <u>Problemas a subsanar</u>:
  - Acceso a financiación
  - Alquiler encarecido por falta de oferta
  - Parque actual envejecido

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 85/513

[redacted]

- Condicionado por factores adversos
  - Revisión crecimiento económico
  - Conflicto bélico
  - Elevado coste de los materiales
  - Subida tipos de interés
  - Incertidumbre regulatoria.

- Oportunidades:
  - Promover mejora de calidad:
    - Viviendas más eficientes energéticamente
    - Mas saludables
    - Mas SOSTENIBLES medioambiental, social y económicamente.

- Objetivos (basado en criterios de sostenibilidad territorial, ambiental, social y económicos):
  - Impulsar y garantizar el derecho a la vivienda
  - Actualizar regulación de vivienda protegida:
    - Promover construcción inmuebles precios asequibles
    - Fijar criterios de calidad
    - Simplificar regulación existente
  - Establecer requisitos de habitabilidad y calidad.
    - Los requisitos deben ser basados en la sostenibilidad, que es lo que nos posibilitará perdurar en el tiempo sin comprometer generaciones futuras, tanto en la parte operacional como en la parte incorporada de los proyectos. Una vivienda sostenible, intrínsecamente por definición, es una vivienda habitable durante indefinidamente.
    - La calidad constructiva no depende de los requisitos regulatorios, sino de la formación de los trabajadores que la llevan a cabo, principalmente. Para mejorar la calidad constructiva lo que se debería perseguir es:
      - Mejorar la formación de empleados de la construcción e impulsar controles de calidad de las obras: sobrecoste y optimización de procesos implicados.
      - Impulsar la industrialización de los componentes constructivos.
      - Estos puntos, a su vez, aumentan la potencialidad del anterior punto y del siguiente punto, además de abaratar costes generales (menor duraciones de obras).
    - Impulsar consumo casi nulo de energía. Lo que se debe impulsar es que la demanda sea casi nula. El consumo es una consecuencia que depende, en parte, del usuario final, lo cual es incontrolable e impredecible:
      - Consumo = demanda * rendimiento
      - La demanda depende del diseño y su calidad constructiva.
      - El rendimiento depende de la tecnología instalada.
      - Ambos factores son independientes del usuario final y, por tanto, potencialmente mejorables.
    - Instalación de placas fotovoltaicas.
      - Es necesario, aunque reduciendo la demanda se reduce, por tanto, la necesidad de PF. La instalación masiva de PF puede traer el problema de disparar el consumo de energía sin control alguno (aumento de impactos medioambientales). Además, debería ir ligado a la regulación de “exportación” de energía sobrante de autoconsumo.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 86/513

[redacted]

- Reducción de emisiones sector. Importante tener en mente que en 2030 debe reducirse el carbono incorporado en un 40%, con desarrollo sostenible y métodos de compensación alternativos. El impacto de la parte operacional será más preocupante en cuanto a residuos que en cuanto a energía.
- Optimo aprovechamiento del sol.

- Se sugiere incorporar:
  - El impulso de la tecnología e instalaciones más eficientes. Se debe también tener en cuenta otras alternativas de productos que mejoran muchísimo la eficiencia energética, como son sistemas de geotermia y aerotermia, recuperadores de agua para reducir el consumo de dicho recurso, sistemas BMS…en resumen, regular los aspectos sostenibles con variables técnicas que la industria de hoy en día nos permite controlar y monitorizar.
  - Favorecer asimismo medidas para el ahorro en el consumo de agua, y para la reutilización de las aguas grises en un segundo ciclo dentro de los núcleos húmedos de cada vivienda.
  - Favorecer medidas bioclimáticas en la edificación de cara al correcto comportamiento de las envolventes de la vivienda hacia los entornos urbanos anexos que sufren en época estival los efectos de las radiaciones solares en las fachadas, aumentando su temperatura ambiente.
  - No se habla de certificaciones de sostenibilidad, que son métodos válidos para mejorar tanto la calidad como las condiciones de habitabilidad de las promociones. Deberían también impulsarse este tipo de medidas.
  - Digitalización del parque de viviendas. Es primordial comenzar a tener digitalizados los proyectos de cara a poder anticiparse a modelos ocupacionales. Twin digital de los edificios, sean del tipo que sea.
  - Fin de vida de promociones y materiales. Reciclaje de materiales de construcción. Convertir el parque de viviendas en una cantera de materiales para el futuro. Para esto es esencial Analizar los Ciclos de Vida de materiales y promociones completas.
  - Protección frente a ocupaciones ilegales.
  - Blindar derecho de propietarios de alquilar viviendas.
  - Promover construcción de parque público de viviendas.
  - Impulsar aprobación de planes municipales de vivienda.
  - Activar regeneración zonas infravivienda y chabolismo y de barriadas.
  - Garantizar medidas alternativas para personas que son objeto de desahucio
  - Impulsar colaboración publico privada.

11. Descripción de la tramitación, motivación sobre el alcance del trámite de audiencia y petición de informes y dictámenes

La elaboración y tramitación del Anteproyecto de Ley de Vivienda se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 43 y 45 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 según lo establecido en el Acuerdo de 22 de octubre de 2002, del Consejo de Gobierno por el que se aprueban las instrucciones sobre el procedimiento para la elaboración de los Anteproyectos de Ley y disposiciones reglamentarias competencia

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 87/513

[redacted]

del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y en la Instrucción 1/2013, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, sobre la elaboración y tramitación de disposiciones de carácter general.

Trámites previos

El Consejo de Gobierno, por Acuerdo de fecha 30 de agosto de 2022, instó a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a la redacción y tramitación del anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Con anterioridad a la elaboración del borrador del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se realizó una Consulta Pública Previa autorizada por Orden de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 18 de octubre de 2022, durante el plazo comprendido entre el 21 de octubre de 2022 y finalizó el 21 de noviembre de 2022. Se recibieron a través del correo electrónico: leyvivienda.consultasprevias.cfatv@juntadeandalucia.es, un total de quince aportaciones en tiempo y forma, emitiéndose informe al respecto con fecha 11 de septiembre de 2023 y cuyo resultado se ha expuesto y analizado en el apartado 10 de la presente MAIN.

Posteriormente, se crearon dos comisiones de expertos, una de carácter interno con los diversos órganos directivos de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y otra de carácter externo compuesta por diversos agentes implicados en la materia de vivienda. Durante la redacción del borrador del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se han mantenido varias reuniones de sendas comisiones.

Composición del grupo de trabajo de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda:
- Viceconsejero y persona de viceconsejería a quien designe.
- Secretaria General de Vivienda y personas a quien designe.
- Directora General de Vivienda y Regeneración Urbana y personas a quien designe.
- Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y persona a quien designe.
- Director General de AVRA y personas a quien designe.
- Secretaría General Técnica y personas a quien designe.

Composición de la Comisión de expertos en materia de vivienda:
- Presidente del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos. [redacted]
- Presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. [redacted]
- Presidente de la Asociación de Promotores de Andalucía FADECO. [redacted]
- Registradores Decano Territorial Andalucía Occidental. [redacted]
- Registradores Decano Territorial Andalucía Oriental. [redacted]
- Decano Colegio Notarial de Andalucía. [redacted]
- Presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Abogados, [redacted]
- Presidente del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, [redacted]
- Presidente del Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, [redacted]
- Representante de Entidades Financieras [redacted] (La Caixa)
- Asociación de Promotores Públicos de Vivienda: [redacted]
- Federación Andaluza de Municipios y Provincias: [redacted]

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 88/513

Preparación

La elaboración y tramitación del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía corresponde a la Consejería competente en materia vivienda (Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda), que está llevando a cabo los trabajos a través del órgano directivo central que tiene atribuidas las funciones en esta materia (Secretaría General de Vivienda).

Se han recabado diversos estudios e informes sobre la oportunidad y necesidad de elaborar el anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Se han mantenido reuniones con diversos agentes del sector que a continuación se relacionan, que nos han trasladado sus iniciativas, sugerencias y consideraciones en materia de vivienda:
- Plataforma Passiv House
- Colegio Notarial de Andalucía
- Colegio de Registradores de Andalucía Occidental
- Colegio de Registradores de Andalucía Oriental
- Asociación de Promotores de Andalucía FADECO
- Asociación de Promotores Públicos de Andalucía AVS
- Mesa del Tercer Sector
- Provivienda Hogar si / Plataforma afectados por Hipoteca / Movimiento nadie sin Hogar
- Entidades bancarias
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales Aparejadores y Arquitectos Técnicos
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales Administradores de Fincas
- Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
- Representantes de diversos Registros Municipales de Demandantes de Vivienda
- Vimpyca, Fundación para la Vivienda
- Patronato de la Vivienda de Sevilla
- Montero Aramburu Abogados
- Colliers Consultora Inmobiliaria
- Asociación de Laboratorios de Construcción de Andalucía
- Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)
- Mesa de Diálogo Social

En cumplimiento de lo establecido en la Instrucción Tercera, apartado 1.2.g) del Acuerdo de 22 de octubre de 2002, del Consejo de Gobierno por el que se adoptan instrucciones para la elaboración de Anteproyectos de Ley y Disposiciones reglamentarias competencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, con fecha 4 de julio de 2024 se dio traslado del Borrador 0 del Anteproyecto de Ley de Vivienda (**Version_V0.0_02 07 2024**) a las siguientes Consejerías, a fin de que en el plazo de 10 días hábiles se remitieran a la Viceconsejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda la conformidad expresa a su tramitación, pudiéndose asimismo remitir en el citado plazo las observaciones de carácter general que se estimasen oportunas a estos efectos:

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 89/513

[redacted]

SOLICITUD A CONSEJERÍAS:	CONFORMIDAD	
Consejería de la Presidencia, Interior, Diálogo Social y Simplificación Administrativa	17/07/2024	Con consideraciones
Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos	17/07/2024	Con consideraciones
Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional	16/07/2024	
Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo	09/07/2024	
Consejería de Salud y Consumo	10/07/2024	Con consideraciones
Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural	05/07/2024	
Consejería de Universidad, Investigación e Innovación	16/07/2024	
Consejería de Turismo, Cultura y Deporte	09/07/2024	
Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad	15/07/2024	Con consideraciones
Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul	08/07/2024	
Consejería de Industria, Energía y Minas	12/07/2024	
Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública	15/07/2024	Con consideraciones

Fruto del análisis de las observaciones planteadas en los informes emitidos por las Consejerías para la conformidad del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, se ha modificado el texto dando lugar a la "**Version_V0.1 (17 07 2024)": BORRADOR 1.**

Iniciación

Una vez elaborado el Borrador 1 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, se redactó la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, suscrita con fecha 19/07/2024, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.1 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el artículo 12 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, que introduce una modificación en el artículo 7 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de Administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, a fin de regular el contenido de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

Con fecha 12/07/2024 se remitió a la Viceconsejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda una Propuesta de Acuerdo de Inicio de la Secretaria General de Vivienda junto al Borrador 1 y la MAIN para la solicitud de inclusión en el Orden del día de la Comisión General de Viceconsejeros.

Con fecha 16/07/2024 la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, firmó el Acuerdo de Inicio de del procedimiento de elaboración del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y su elevación al Consejo de Gobierno, para su conocimiento y, en su caso, decisión sobre ulteriores trámites y propuesta al Consejo de Gobierno que para sometimiento del texto a los trámites de audiencia e información pública.

A continuación, se exponen los ulteriores trámites que han de ser llevados a cabo en virtud de lo establecido en el artículo 43 y 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

Instrucción

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 90/513

[redacted]

Presentación al Consejo de Gobierno

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, fue remitido por la persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en el plazo de tres días siguientes al Acuerdo de Inicio, a fin de que el Consejo decidiese sobre ulteriores trámites, y en particular, sobre las consultas, dictámenes e informes que resulten convenientes, así como sobre los términos de su realización, sin perjuicio de los legalmente preceptivos.

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 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.

Trámite de Audiencia e Información Pública

Acordado el inicio de la tramitación del anteproyecto, por Resolución de la Secretaria General de Vivienda de 24 de julio de 2024 se sometió el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía al trámite de audiencia e información pública, en virtud de lo establecido en los artículos 43 y artículo 45 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por un plazo de dos meses.

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

El texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía (V-0.2_19 07 2024 - BORRADOR 1), así como las memorias e informes preceptivos que conformaban el expediente tras su elevación al Consejo de Gobierno, se expusieron en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, a través del siguiente enlace:
https://juntadeandalucia.es/servicios/participacion/todos-documentos/detalle/523006.html

TRÁMITE DE AUDIENCIA

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

1. **Consejerías de la Junta de Andalucía.**

   Se ha recibido la conformidad y acuerdo con el texto analizado de las siguientes Consejerías:
   - Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, con fecha 16/09/2024.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 91/513

[redacted]

- Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, con fecha 25/09/2024.

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

No se ha recibido pronunciamiento alguno de las siguientes Consejerías:
- Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.
- Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Consejería de Universidad, Investigación e Innovación, si bien si se ha recibido pronunciamiento del Consejo Andaluz de Universidades.

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

2. **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.**
No se ha recibido pronunciamiento alguno.

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

No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones:
- Colegio Notarial de Andalucía.
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

4. **Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP).**
Remiten sus alegaciones integradas en el informe preceptivo emitido por el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.

5. **Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA)**
Realizan sus aportaciones en el seno de la Mesa de Diálogo Social y remiten informe con fecha 01/10/2024.

6. **Asociaciones y confederaciones de promotores y constructores**
- Federación Andaluza de promotores Inmobiliarios (FADECO Promotores), informe de fecha 01/10/2024.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 92/513

[redacted]

- Federación Andaluza de Empresarios de la Construcción (FADECO Contratistas), no se ha recibido pronunciamiento.

7. Asociaciones y confederaciones de banca y cajas de ahorro
- Asociación Española de Banca, informe de fecha 01/10/2024.
- Confederación Española de Cajas de Ahorros, no se ha recibido pronunciamiento.

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

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

10. Organizaciones sindicales más representativas en la Comunidad Autónoma.

Se han mantenido varias reuniones en el seno de la Mesa de Diálogo Social, donde se han expuesto y consensuado sus alegaciones.
- Unión General de Trabajadores Andalucía (UGT)
- Comisiones Obreras Andalucía (CC.OO.)

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

No se ha recibido pronunciamiento.

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

No se ha recibido pronunciamiento de las siguientes asociaciones:
- Red Andaluza de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social
- ONCE
- CERMI Andalucía
- Techó
- ANSEMAC
- Andalucía Marca Digital - Comisión Sectorial de Construcción Sostenible
- CLUSTER de la Construcción.
- CONAVE (vecinos)
- Ikea

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 93/513

[redacted]

- Movimiento Nadie Sin Hogar
- Plataforma de Edificación Passivhaus
- Asociación de Laboratorios de Construcción de Andalucía

Se adjunta anexo con la valoración de las consideraciones realizadas por las entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales, que han remitido sus alegaciones durante el trámite de audiencia al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía (ANEXO IV).

TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

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

Se han presentado las siguientes alegaciones:

- Nº 1 - 02/08/24 – [redacted] – Mail
- Nº 2 - 11/09/24 – Federación Andaluza de Familias de Personas Sordas – MAIL
- Nº 3 - 12/09/24 – COAPI Jaén. Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
- Nº 4 - 23/09/24 – GAESCO
- Nº 5 - 24/09/24 – Life Wood For Future (ETS Ing. Edificación UGR) – Mail
- Nº 6 - 25/09/24 – Asociación Profesional Expertos Inmobiliarios – P.E.G.
- Nº 7 - 30/09/24 – [redacted] (Puerto Málaga) – P.E.G.
- Nº 8 - 30/09/24 – COPITI Málaga. [redacted] – P.E.G.
- Nº 9 - 30/09/24 – COA Granada. Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos
- Nº 10 - 01/10/24 – [redacted] – P.E.G.
- Nº 11 - 01/10/24 – Fundación Secretariado Gitano – mail
- Nº 12 - 01/10/24 – COWORD Asociación de Espacios Inmobiliarios Compartidos – mail
- Nº 13 - 01/10/24 – EMVISESA – mail
- Nº 14 - 01/10/24 – Asociación de Fabricantes Españoles de Lanas Minerales Aislantes – mail
- Nº 15 - 01/10/24 – ERM Arquitectos – P.E.G.

Se adjunta anexo con todos los informes de valoración de las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía (ANEXO V).

Trámite de Solicitud de Informes

Simultáneamente al trámite de audiencia e información pública, la Secretaría General de Vivienda ha solicitado informe, dictamen o consulta a todos los organismos y entidades que así establecen las disposiciones vigentes y a los que así haya determinado el Consejo de Gobierno, acompañando el anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.
Con fecha 26 de julio de 2024, se solicitó informe preceptivo a los siguientes organismos y entidades.

1. Unidad de Igualdad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda - Instituto Andaluz de la Mujer

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 94/513

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

Posteriormente se ha solicitado informe a los siguientes organismos y entidades:
10. Agencia Digital de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2024.
11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con fecha 29 de noviembre de 2024.

INFORMES PRECEPTIVOS

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

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

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

Se recibe en esta Secretaría General de Vivienda informe de la Unidad de Género de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 13/09/2024 y referencia Exp. 83983, de Observaciones y recomendaciones al Informe sobre el impacto de género en el Anteproyecto de "Ley de Vivienda de Andalucía", que forma parte de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo de fecha 19 de julio de 2024, con la finalidad de que incorpore las recomendaciones realizadas y modifique el texto normativo, si fuera el caso, antes de su aprobación, garantizando así un impacto positivo de la norma en la igualdad de género.

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

2. Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía

Conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía y en el artículo 10 del Decreto 58/2006, de 14 de marzo, por el que se regula el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, con fecha 26/07/2024 se solicitó la emisión

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 95/513

[redacted]

del informe preceptivo sobre el asunto de referencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía.

Se han recibido dos informes:
- Informe CPCUA nº 74/2024, de fecha 30/07/2024.
- Informe CPCUA nº 74 bis/2024, de fecha 30/09/2024.

3. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

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

4. Consejo Andaluz de Gobiernos Locales

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

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

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

5. Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 5 de la Orden de 29 de noviembre de 2017, por la que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con fecha 26/07/2024 se solicitó al Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión del informe preceptivo en relación al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Con fecha 05/12/2024 se recibió esta Secretaría General de Vivienda, informe del Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo sobre el asunto de referencia acompañado de Certificado del Secretario del CAOTU en relación con el punto 1 del orden del día de la sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2024, "Informe del CAOTU al anteproyecto de Ley de la Vivienda en Andalucía, en lo que afecta a la materia de ordenación del territorio y urbanismo", acreditando que se acordó lo siguiente:
"Recibido el borrador del anteproyecto de LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCIA y conocida la documentación referida a su tramitación hasta la fecha, y de conformidad con lo establecido en el artículo 18.2.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se INFORMA FAVORABLEMENTE el citado

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 96/513

proyecto normativo. No obstante, se proponen mejoras puntuales en la redacción, de acuerdo con el informe del Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo."

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

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

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

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

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

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

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

Se recibe informe de fecha 12/08/2024 en el que se concluye que: *<<Tras el estudio del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, este centro directivo valora que la citada norma tendrá un impacto neutro sobre los derechos de las niñas, los niños y adolescentes de Andalucía, pues sus medidas no generarán un impacto positivo directo, sino que vendrá condicionado por los requisitos que se establezcan en los programas del correspondiente plan de vivienda...*>>.

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

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

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

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 97/513

[redacted]

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

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

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

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

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

10. Agencia Digital de Andalucía

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

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

11. Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía

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

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

Una vez recibidas las consideraciones, aportaciones, alegaciones, etc., se ha elaborado un informe de valoración de las alegaciones, sugerencias y consideraciones recibidas durante el trámite de audiencia e información pública, así como de valoración de las observaciones de los informes preceptivos, indicando las que son atendidas, y que por lo tanto, se incorporan al texto del anteproyecto, así como las que no, y los argumentos a oponer para no modificar el texto, junto a un resumen de las modificaciones producidas entre la versión valorada por el Consejo de Gobierno y el Borrador 2 (ANEXO VI).

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 98/513

[redacted]

INFORMES FACULTATIVOS

Como consecuencia de las consideraciones expuestas en los informes preceptivos, se han solicitado los siguientes informes facultativos:

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

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

- Finalmente, con motivo de las consideraciones expuestas en el informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se ha solicitado informe al:

  2. Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, con fecha 21 de abril de 2025.

1. Consejo General del Poder Judicial

Con fecha 27/02/2025 se solicita informe, con carácter de urgencia, al Consejo General del Poder Judicial conforme a lo establecido en el artículo 561.1.6ª) de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial. Con fecha 27/02/2025 se solicita informe al Consejo General del Poder Judicial conforme a lo establecido en el artículo 561.1.6ª) de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, dado que su necesidad se ha puesto de manifiesto a la luz de la emisión del informe de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos recibido con fecha 26 de septiembre de 2024, durante el trámite de audiencia e información pública del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Con fecha 28 de marzo de 2025 se ha recibido Acuerdo adoptado por la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2025 mediante el que interesa la concesión de prórroga, por un plazo de diez días y con efectos desde el 31 de marzo de 2025, para la elaboración del informe al artículo 78 del anteproyecto de Ley de vivienda de Andalucía.

Conforme a lo establecido en el artículo 561. 2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, se estima adecuado la concesión de la prórroga solicitada. No obstante, teniendo en cuenta que el indicado informe ha sido solicitado con carácter de urgencia y que el mismo únicamente afecta a un precepto, el cual no está relacionado con el resto del articulado del Anteproyecto, se informa que se procederá a continuar con los tramites internos del Anteproyecto y a la solicitud de informe a la Secretaría General Técnica de esta Consejería, todo ello a expensas de la recepción del informe del Consejo General del Poder Judicial en relación al artículo indicado, que será incorporado al expediente y tenido en consideración en el momento de su recepción.

Con fecha 24 de abril de 2025 se recibe certificación del acuerdo adoptado por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial en su reunión del día 23 de abril de 2025, por el que se aprobó el informe sobre el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

2. Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad

En el informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, emitido conforme a lo establecido en el artículo 43.5 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ha puesto de manifiesto 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

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 99/513

[redacted]

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, recomendándose, 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.

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, con fecha 21/04/2025 se solicita 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.

No obstante, cabe señalar 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.

Con fecha 15/05/2025 ha tenido entrada el informe del Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, en el que se indica que solo se han recibido observaciones de dos entidades: FACUA Andalucía y la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía (ASSDA), y que a fin de mantener el rigor necesario en relación con las observaciones recibidas, se adjuntan para su consideración, en su caso.

Se adjunta anexo con la valoración de las consideraciones expuestas en todos los informes preceptivos y en los informes facultativos. (ANEXO VII).

Atendiendo a lo establecido en el artículo 43.5 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, posteriormente se han de solicitar los siguientes informes, y si tras la recepción de cada uno de ellos se producen modificaciones en el texto, deberá justificarse en un informe de valoración cada uno de los aspectos tenidos y no tenidos en cuenta en el documento, dando lugar a nuevos borradores consecutivos:

Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

Dictamen del Consejo Económico y Social.

Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 100/513

[redacted]

INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

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:

- **Informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda**

  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 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.

- **Informe de valoración de la MAIN**

  Se realizan una serie de consideraciones en relación a la estructura y contenido del texto legal, en relación al contenido de la MAIN, requiriendo 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.

  Se completa la MAIN en base a las consideraciones realizadas, dando lugar a la versión suscrita con fecha 14/04/2024.

Se adjunta anexo con el Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración de las consideraciones expuestas en el informe de la SGT. (ANEXO VIII).

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 101/513

[redacted]

INFORME DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Con fecha 14/04/2025, se remite el Borrador 3 del anteproyecto de ley y la MAIN a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación el Territorio y Vivienda, junto a la Memoria de Análisis de Impacto Normativo para que se solicite informe preceptivo al Gabinete Jurídico de conformidad con lo establecido en el artículo 43.5 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el artículo 48.2.a) del Reglamento de organización y funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados, aprobado por Decreto 450/2000 de 26 de diciembre. Con la misma fecha se requiere el mencionado informe al Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

Con fecha 29/04/2025 el Gabinete Jurídico solicita que se remita el expediente completo, ordenado, indexado y con el índice de documentación que lo integra para poder emitir el informe preceptivo. Se remite el mencionado expediente con fecha 30/04/2025.

Con fecha 25/04/2025 se recibe el Informe del Gabinete Jurídico en el que se realizan una serie de consideraciones en relación al objeto de la ley, el marco competencial, el marco normativo, la tramitación, la estructura del anteproyecto, el contenido normativo y cuestiones de técnica jurídica.

Se elabora informe indicando aquellas cuestiones que se tendrán en cuenta y las que no, debidamente justificadas, dando lugar al Borrador 4 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía que se remitirá al Consejo Económico y Social para solicitar el preceptivo informe.

Se adjunta anexo con el Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración de las consideraciones expuestas en el informe del Gabinete Jurídico. (ANEXO IX).

Aprobación

La persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda remitirá a la Comisión General de Viceconsejeros el texto resultante junto con el dictamen del Consejo Consultivo y, si procede, la CGV elevará la propuesta de anteproyecto de Ley al Consejo de Gobierno para su aprobación.

Una vez aprobado por el Consejo de Gobierno, se remitirá al Parlamento de Andalucía como proyecto de Ley para su tramitación.

Tramitación Parlamentaria

En virtud de lo establecido el artículo 106.1º del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el proyecto de ley se tramitará conforme a lo establecido en el Título Quinto del Reglamento del Parlamento de Andalucía.

Una vez aprobada la Ley de Vivienda de Andalucía por el Parlamento y efectuadas por el Consejo de Gobierno las adaptaciones que vengan requeridas por las resoluciones de la Cámara, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su efectividad.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 102/513

[redacted]

12. Evaluación ex post de la norma

Para realizar una evaluación ex-post del anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía, es necesario analizar los efectos que tendrá su implementación. Dado que el desarrollo, ejecución y evaluación de la política en materia de vivienda y la implementación de las medidas propuestas en la ley se realiza a través de los correspondientes planes de vivienda y suelo, serán estos instrumentos a los que corresponderá ser objeto de evaluación, contrastando los objetivos iniciales de las propuestas concretas implementadas, con los resultados obtenidos. Este análisis proporcionará una base para identificar áreas de mejora y formular recomendaciones para futuras intervenciones en materia de vivienda.

El órgano responsable de la evaluación será la Secretaría General de Vivienda, en colaboración con el Consejo Andaluz de la Vivienda y otros organismos competentes en la materia.

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucia, en su artículo 9 prevé la creación del Consejo Andaluz de la Vivienda, entre cuyas funciones se encuentra la de recabar informes periódicos y análisis de datos y estadísticas en materia de vivienda.

Dicho Consejo se creará mediante Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Secretaría General de Vivienda, que se aprobará en el plazo máximo de un año a partir de la publicación de la ley.

La Comisión será un órgano de participación social y de coordinación 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, para el seguimiento de lo previsto en la Ley de Vivienda de Andalucía, entre otras funciones.

La Comisión realizará la evaluación ex post de la Ley de Vivienda de Andalucía, emitiendo un informe cada dos años desde la entrada en vigor de la norma. Dicho informe analizará la implementación de la Ley, sus efectos jurídicos y económicos, y evaluará su impacto. Para ello, se empleará una metodología de evaluación comparativa con los efectos previstos en la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, con el fin de verificar cuáles se han materializado, cuáles no y detectar posibles desviaciones. Esta evaluación retrospectiva tiene como objetivo proporcionar información comparativa relevante, constituyéndose como un instrumento de fiabilidad y precisión del análisis prospectivo del impacto normativo. Asimismo, contribuirá a determinar si se han alcanzado los objetivos previstos, si las decisiones públicas han sido efectivas y eficientes, y en qué medida se ha logrado abordar los impactos para solucionar el problema identificado. Además, permitirá priorizar y racionalizar las intervenciones regulatorias, influyendo en la planificación de las políticas de vivienda en Andalucía.

En la elaboración del informe, la Comisión, podrá dar trámite de audiencia y solicitar informe a las Consejerías, administraciones y agentes afectados por razón de la materia y a otras administraciones o agentes implicados.

El informe será presentado al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 103/513

[redacted]

ANEXOS

ÍNDICE

Anexo I.	Estructura presupuestaria e Impacto económico-financiero	Pág. 105
Anexo II.	Tablas de medición de cargas administrativas y su reducción.	Pág. 116
Anexo III.	Valoración de las consideraciones realizadas en el trámite de Audiencia a las Consejerías de la Junta de Andalucía.	Pág. 139
Anexo IV.	Valoración de las consideraciones realizadas en el trámite de Audiencia por las entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales.	Pág. 155
Anexo V.	Valoración de las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública.	Pág. 324
Anexo VI.	Informe de la Secretaría General de Vivienda sobre el trámite de audiencia e información pública.	Pág. 368
Anexo VII.	Valoración de los informes preceptivos y de los informes facultativos.	Pág. 396
Anexo VIII.	Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración de las consideraciones realizadas por la Secretaría General Técnica al Anteproyecto de la Ley de Vivienda de Andalucía y a la MAIN.	Pág. 457
Anexo IX.	Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración de las observaciones realizadas en el informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.	Pág. 471

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 104/513

ANEXO I

Estructura presupuestaria e impacto económico financiero

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 105/513

ANEXO I – ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA

PRESUPUESTO PROGRAMA PRESUPUESTARIO 4.3.A

Línea de actuación	Aplicación presupuestaria	PRESUPUESTO 2025 APROBADO			ANUALIDAD 2026			ANUALIDAD 2027			ANUALIDAD 2028			ANUALIDAD 2029		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
Ayudas al alquiler (Vulnerables)	17 00030000 G/41A/48308/00 01	420.000,00			168.000,00			126.000,00			84.000,00			84.000,00		
	17 00180000 G/41A/48307/00 S0016		1.000.000,00													
	17 00030000 G/41A/48306/00 01	5.000.000,00			2.000.000,00			1.500.000,00			1.000.000,00			1.000.000,00		
	17 00180000 G/41A/48307/00 S0016		15.917.600,00													
	Totales por fuente de financiación	**5.420.000,00**	**16.917.600,00**		**2.168.000,00**			**1.626.000,00**			**1.084.000,00**			**1.084.000,00**		
Fomento del parque de viviendas en alquiler	1700030000 G/43A/76400/00 01 2017000069	13.902.524,00			11.122.019,20			9.731.766,80			8.341.541,40			6.951.262,00		
	1700030000 G/43A/78400/00 01 2019000380	243.000,00			194.400,00			170.100,00			145.800,00			121.500,00		
	1700030000 G/43A/77200/00 01 2024001196	746.633,00			597.306,40			522.643,10			447.979,80			373.316,50		
	1700180000 G/43A/76100/00 S0096 1999000727		10.345.384,00													
	1700180000 G/43A/77200/00 S0096 1999000728		5.766.403,98													
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2015000254		4.269.825,00													
	Totales por fuente de financiación	**14.892.157,00**	**20.321.612,98**		**11.913.725,60**			**10.424.509,90**			**8.935.321,20**			**7.446.078,50**		
Rehabilitación residencial y urbana	1700030000 G/43A/78400/00 01 2013000232	1.810.000,00			1.448.000,00			1.267.000,00			1.086.000,00			905.000,00		
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2009000217															
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2009000217															
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2025000308		14.802.500,00													
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2021000078	2.707.433,00			2.213.246,40			1.937.203,10			1.660.459,80			1.383.716,50		
	1700030000 G/43A/78400/00 01 2020000039	1.821.502,00			1.457.201,60			1.275.051,40			1.092.901,20			910.751,00		
	1700170000 G/43A/76400/00 A4412CAE6AE 2023001294			1.036.955,00												
	1700180000 G/43A/76400/00 S0096 2020000044															
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2020000045															
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2025000235	948.813,60			759.048,80			664.167,70			569.286,60			474.405,50		
	1700180000 G/43A/76400/00 S0096 2025000307		8.458.800,00													
	Totales por fuente de financiación	**7.347.746,00**	**23.261.700,00**	**1.036.955,00**	**5.878.196,80**			**5.143.422,20**			**4.408.647,60**			**3.673.873,00**		
Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)	1700180000 G/43A/48308/00 S0719		12.996.000,00			19.494.000,00			1.710.000,00							
	Totales por fuente de financiación		**12.996.000,00**			**19.494.000,00**			**1.710.000,00**							
Rehabilitación a nivel de barrio (P1)	17 00180000 G/41A/78400/00 2022000932 MR01020101			70.759.748,00			35.380.789,00									
	17 00180000 G/41A/76400/00 2022000926 MR01020101			9.816.370,00			7.273.923,00									
	Totales por fuente de financiación			**80.576.118,00**			**42.654.712,00**									
Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética de viviendas (P3, P4 y P5)	17 00180000 G/41A/77400/00 2022000930 MR01020101			19.374.951,00												
	17 00180000 G/41A/78400/00 2022000933 MR01020101			56.868.677,00												
	17 00180000 G/41A/7800/00 2022000924 MR01020101			8.186.471,00												
	17 00180000 G/41A/77400/00 2022000927 MR01020101															
	17 00180000 G/41A/78400/00 2022000931 MR01020101			705.538,00												
	17 00180000 G/41A/77400/00 2022000928 MR01020101															
	17 00180000 G/41A/78400/00 2022000929 MR01020101			946.442,00												
	17 00180000 G/41A/77400/00 2022000925 MR01020101															
	Totales por fuente de financiación			**86.082.075,00**												
Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (P6)	17 00180000 G/41A/76200/00 2023000075 MR01020201			30.186.449,00			7.919.529,85									
	17 00180000 G/41A/76400/00 2023000075 MR01020201			7.213.618,00			1.892.526,15									
	17 00180000 G/41A/77200/00 2023000077 MR01020201			14.362.742,00			6.329.458,00									
	Totales por fuente de financiación			**51.762.809,00**			**16.141.508,00**									
	SUBTOTAL 1	**27.659.903,00**	**73.496.912,98**	**219.457.957,00**	**19.959.922,40**	**19.494.000,00**	**58.796.220,00**	**17.193.932,10**	**1.710.000,00**		**14.427.968,80**			**12.203.951,50**		
Subsidiación de Préstamos e integración social	1700030000 G/43A/74200/00 01 2008000054	670.105,60			536.084,00			469.073,50			402.063,00			335.052,50		
	1700030000 G/43A/76200/00 01 2008000055	7.946.897,00			6.357.517,60			5.562.827,30			4.768.138,20			3.973.448,50		
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2008000055	1.124.681,00			899.744,80			787.276,70			674.808,60			562.340,50		
	1700030000 G/43A/77200/00 01 2008000056	190.569,60			152.455,20			133.398,30			114.341,40			95.284,50		
	1700180000 G/43A/76400/00 S0174 2005000038		500.000,00													
	17 00030000 G/41A/44104/00 01	200.000,00			80.000,00			60.000,00			40.000,00			40.000,00		
	17 00030000 G/41A/46304/00 01	471.020,00			188.408,00			141.306,00			94.204,00			94.204,00		
	17 00030000 G/41A/48304/00 01	60.000,00			24.000,00			18.000,00			12.000,00			12.000,00		
	17 00030000 G/41A/48305/00 01	8.000,00			3.200,00			2.400,00			1.600,00			1.600,00		
	Totales por fuente de financiación	**10.671.272,00**	**500.000,00**		**8.341.409,60**			**7.174.282,40**			**6.107.155,20**			**5.113.930,00**		
Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	1700170000 G/43A/76400/00 A442F9G6V1 2023000905			4.190.679,00			5.734.592,00			1.279.974,00						
	Totales por fuente de financiación			**4.190.679,00**			**5.734.592,00**			**1.279.974,00**						
Rehabilitación del espacio público	1700030000 G/43A/76400/00 01 2018000256	2.485.000,00			1.988.000,00			1.739.500,00			1.491.000,00			1.242.500,00		
	1700110000 G/43A/76400/00 C1650F4F2 2024000557			7.446.202,00												
	Totales por fuente de financiación	**2.485.000,00**		**7.446.202,00**	**1.988.000,00**			**1.739.500,00**			**1.491.000,00**			**1.242.500,00**		
Investigación	17 00030000 G/41A/44102/00 01	350.000,00			140.000,00			105.000,00			70.000,00			70.000,00		
	Totales por fuente de financiación	**350.000,00**			**140.000,00**			**105.000,00**			**70.000,00**			**70.000,00**		
Formación	17 00030000 G/41A/48900/00 01	168.000,00			67.200,00			50.400,00			33.600,00			33.600,00		
	Totales por fuente de financiación	**168.000,00**			**67.200,00**			**50.400,00**			**33.600,00**			**33.600,00**		
Varios	1700030000 G/43A/76400/00 01 2003000139	1.619.277,00			1.295.421,60			1.133.493,90			971.566,20			809.638,50		
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2013001380	700.000,00			560.000,00			490.000,00			420.000,00			350.000,00		
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2020000036	190.141,00			152.112,80			133.098,70			114.084,60			95.070,50		
	1700030000 G/43A/78400/00 01 2017000008	921.000,00			736.800,00			644.700,00			552.600,00			460.500,00		
	Totales por fuente de financiación	**3.430.418,00**			**2.744.334,40**			**2.401.292,60**			**2.058.250,80**			**1.715.209,00**		
	SUBTOTAL 2	**17.104.690,00**	**500.000,00**	**11.636.881,00**	**13.180.944,00**		**5.734.592,00**	**11.470.475,00**		**1.279.974,00**	**9.760.006,00**			**8.175.239,00**		
	TOTAL 1+2	**44.764.593,00**	**73.996.912,98**	**231.094.838,00**	**33.140.866,40**	**19.494.000,00**	**64.530.812,00**	**28.664.407,10**	**1.710.000,00**	**1.279.974,00**	**24.187.974,80**			**20.379.190,50**		
		349.856.343,98			**117.165.678,40**			**31.654.381,10**			**24.187.974,80**			**20.379.190,50**		

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE ARCHIVO ES LA SIGUIENTE:

1.- **AÑO 2025.** SE CONTEMPLA EL PRESUPUESTO DEL PROGRAMA 4.3.A. APROBADO POR LEY 7/2024, DE 23 DE DICIEMBRE, DEL PRESUPUESTO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA EL AÑO 2025. ESTOS IMPORTES SE VERÁN INCREMENTADOS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO 2024 CON LOS IMPORTES DE LAS GENERACIONES QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS, ASÍ COMO POR LAS INCORPORACIONES DE REMANENTES COMPROMETIDOS Y NO COMPROMETIDOS DEL SERVICIO 16 CORRESPONDIENTES AL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025, MRR Y BONO ALQUILER JOVEN. **DESTACAR QUE EN MRR SE ENCUENTRAN PENDIENTES DE RECIBIR EN 2025 195.326.650 € TRAS CUMPLIR OBJETIVO INTERMEDIO.**

2.- **AÑO 2026.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 80% O 40% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2026 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.

3.- **AÑO 2027.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 70% O 30% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2027 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.

4.- **AÑO 2028.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 60% O 20% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2028 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029.

5.- **AÑO 2029.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 50% O 20% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2029 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.

6.- **AÑO 2030.** SE VERÁ INCREMENTADA CON LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2030 DEL FUTURO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2030-2033.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

EVOLUCIÓN DEL SALDO DE FIANZAS

Evolución del saldo de fianzas según los datos facilitados por el Sistema Unificado de Recursos “SUR” de la Junta de Andalucía, así como del Sistema de Gestión de Fianzas de AVRA para Régimen Concertado “GESFA-VRA”.

AÑO	RÉGIMEN GENERAL				RÉGIMEN CONCERTADO				FIANZAS VIVAS TOTAL
	INGRESO	DEVOLUCIÓN	SALDO	FIANZAS VIVAS	INGRESO	DEVOLUCIÓN	SALDO	FIANZAS VIVAS	
2013	-	-	-	172.781.363,77	-	-	-	303.880.811,92	476.662.175,69
2014	34.431.059,59	23.864.328,51	10.566.731,08	183.348.094,85	10.464.510,66	1.327.491,66	9.137.019,00	313.017.830,92	496.365.925,77
2015	38.209.231,42	24.634.892,17	13.574.339,25	196.922.434,10	14.866.249,41	1.211.049,68	13.655.199,73	326.673.030,65	523.595.464,75
2016	42.452.904,51	25.591.699,32	16.861.205,19	213.783.639,29	13.633.940,34	1.123.597,65	12.510.342,69	339.183.373,34	552.967.012,63
2017	46.532.973,56	27.482.201,06	19.050.772,50	232.834.411,79	13.493.903,69	1.303.076,27	12.190.827,42	351.374.200,76	584.208.612,55
2018	51.151.193,63	31.613.370,53	19.537.823,10	252.372.234,89	12.809.802,00	940.902,98	11.868.899,02	363.243.099,78	615.615.334,67
2019	53.354.863,16	34.573.623,47	18.781.239,69	271.153.474,58	19.308.340,48	1.976.140,69	17.332.199,79	380.575.299,57	651.728.774,15
2020	48.784.606,59	37.345.333,06	11.439.273,53	282.592.748,11	11.401.563,92	4.127.687,77	7.273.876,15	387.849.175,72	670.441.923,83
2021	59.412.884,75	40.523.622,84	18.889.261,91	301.482.010,02	5.402.060,38	1.346.963,43	4.055.096,95	391.904.272,67	693.386.282,69
2022	63.872.961,56	38.245.955,64	25.627.005,92	327.109.015,94	6.631.712,69	2.175.889,42	4.455.823,27	396.360.095,94	723.469.111,88
2023	64.839.488,09	42.659.743,22	22.179.744,87	349.288.760,81	9.056.549,03	765.289,87	8.291.259,16	404.651.355,10	753.940.115,91
2024	73.417.630,00	42.814.534,00	30.603.096,00	379.891.856,81				404.651.355,10	784.543.211,91

TOTAL IMPORTE FIANZAS VIVAS RÉGIMEN GENERAL	379.891.856,81
TOTAL FIANZAS VIVAS REGIMEN CONCERTADO	404.651.355,10
SUMINISTROS	333.987.426,40
INMUEBLES	70.663.928,70

TOTAL Nº DE EXPEDENTES VIVOS RÉGIMEN GENERAL	482.625
TOTAL Nº DE EXPEDENTES VIVOS RÉGIMEN CONCERTADO	3.932.971
SUMINISTROS	3.916.066
INMUEBLES	16.905

EVOLUCIÓN DEL SALDO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS EN RÉGIMEN GENERAL

AÑO	INGRESO	DEVOLUCIÓN	SALDO
2014	34.431.060	23.864.329	10.566.731
2015	38.209.231	24.634.892	13.574.339
2016	42.452.905	25.591.699	16.861.205
2017	46.532.974	27.482.201	19.050.773
2018	51.151.194	31.613.371	19.537.823
2019	53.354.863	34.573.623	18.781.240
2020	48.784.607	37.345.333	11.439.274
2021	59.412.885	40.523.623	18.889.262
2022	63.872.962	38.245.956	25.627.006
2023	64.839.488	42.659.743	22.179.745
2024	73.417.630	42.814.534	30.603.096

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

EVOLUCIÓN DEL SALDO DE FIANZAS DE SUMINISTROS Y ARRENDAMIENTOS EN RÉGIMEN CONCERTADO

AÑO	TIPO CONCIERTO	Importe Ingresado	Importe Devuelto	SALDO NETO
2014	SUMINISTROS	7.542.172	25.859	7.516.313
	INMUEBLE	2.922.339	1.301.633	1.620.706
2015	SUMINISTROS	8.112.502	260.942	7.851.560
	INMUEBLE	6.753.748	950.108	5.803.640
2016	SUMINISTROS	8.442.664	201.141	8.241.523
	INMUEBLE	5.191.277	922.457	4.268.820
2017	SUMINISTROS	8.105.701	268.229	7.837.472
	INMUEBLE	5.388.203	1.034.847	4.353.355
2018	SUMINISTROS	10.161.174	239.530	9.921.644
	INMUEBLE	2.648.628	717.501	1.931.127
2019	SUMINISTROS	11.353.154	463.019	10.890.135
	INMUEBLE	7.971.726	1.623.050	6.348.676
2020	SUMINISTROS	8.063.307	53.153	8.010.155
	INMUEBLE	3.370.070	4.187.881	-817.811
2021	SUMINISTROS	3.790.781	129.494	3.661.287
	INMUEBLE	1.640.350	1.316.401	323.949
2022	SUMINISTROS	5.245.894	112.013	5.133.881
	INMUEBLE	1.392.182	2.220.245	-828.063
2023	SUMINISTROS	5.899.292	32.417	5.866.875
	INMUEBLE	3.200.709	767.113	2.433.595
2024	SUMINISTROS	5.506.191	122.976	5.383.215
	INMUEBLE	8.447.124	1.529.046	6.918.078

NÚMERO DE ALTAS Y BAJAS DE FIANZAS DE SUMINISTROS Y ARRENDAMIENTOS EN RÉGIMEN CONCERTADO

	CONTRATOS_BAJA		CONTRATOS_ALTA		Total BAJAS	Total ALTAS
AÑO	INMUEBLE	SUMINISTROS	INMUEBLE	SUMINISTROS		
2014	1.886	88.198	4.656	238.925	90.084	243.581
2015	2.552	99.482	5.352	266.919	102.034	272.271
2016	2.301	262.982	3.787	341.319	265.283	345.106
2017	3.373	102.792	3.635	394.215	106.165	397.850
2018	3.995	101.818	3.845	384.834	105.813	388.679
2019	2.871	62.323	3.175	175.778	65.194	178.953
2020	1.441	65.070	1.237	126.215	66.511	127.452
2021	1.561	64.447	1.854	186.572	66.008	188.426
2022	1.280	65.337	1.302	178.641	66.617	179.943
2023	1.051	48.397	1.156	130.911	49.448	132.067
2024	9	1.393	136	352	1.402	488
Total	**22.320**	**962.239**	**30.135**	**2.424.681**	**984.559**	**2.454.816**

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 108/513

[redacted]

ESCENARIOS ANALIZADOS PARA LAS HIPÓTESIS PLANTEADAS PARA LA DEVOLUCIÓN DE LOS DEPÓSITOS DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS.

Partiendo de la base de que el Borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía sólo contempla la eliminación del depósito de fianzas de arrendamientos conforme a dichos contratos se vayan extinguiendo y a solicitud de los interesados, y que esto supondría que habría que devolver una cantidad de depósitos que asciende a 450.555.785 euros, se completa la información y se realizan varias hipótesis para valorar la reducción de la carga de trabajo, que arroja cuatro escenarios posibles en relación al ritmo de devolución de depósitos de fianzas de arrendamientos. Todas las hipótesis parten de dos supuestos de actividad:

- Las fianzas por suministros mantienen su ritmo actual de depósito y devolución.
- Las fianzas por arrendamiento dejan de depositarse y se devuelven a demanda.

1.- Demanda de devoluciones al mismo ritmo que en la actualidad (unos 43 millones de euros/año): En este caso, se terminaría con la actividad de devolución de depósitos por arrendamiento en el año 2.035.

HIPOTESIS 1: RITMO DE DEVOLUCIONES IDENTICO AL ACTUAL

	SUMINISTROS		ARRENDAMIENTO	
AÑO	INGRESO	DEVOLUCIÓN	DEVOLUCIÓN	SUMA
2025	9.000.000	800.000	43.000.000	
2026	9.000.000	800.000	43.000.000	86.000.000
2027	9.000.000	800.000	43.000.000	129.000.000
2028	9.000.000	800.000	43.000.000	172.000.000
2029	9.000.000	800.000	43.000.000	215.000.000
2030	9.000.000	800.000	43.000.000	258.000.000
2031	9.000.000	800.000	43.000.000	301.000.000
2032	9.000.000	800.000	43.000.000	344.000.000
2033	9.000.000	800.000	43.000.000	387.000.000
2034	9.000.000	800.000	43.000.000	430.000.000
2035	9.000.000	800.000	20.555.785	450.555.785
2036	9.000.000	800.000	0	450.555.785

2.- Demanda de devoluciones a un ritmo superior en un 25% al actual (unos 53,75 millones de euros/año): En este caso, se terminaría con la actividad de devolución de depósitos por arrendamiento en el año 2.033.

HIPOTESIS 2: RITMO DE DEVOLUCIONES SUPERIOR AL ACTUAL UN 25%

	SUMINISTROS		ARRENDAMIENTO	
AÑO	INGRESO	DEVOLUCIÓN	DEVOLUCIÓN	SUMA
2025	9.000.000	800.000	53.750.000	
2026	9.000.000	800.000	53.750.000	107.500.000
2027	9.000.000	800.000	53.750.000	161.250.000
2028	9.000.000	800.000	53.750.000	215.000.000
2029	9.000.000	800.000	53.750.000	268.750.000
2030	9.000.000	800.000	53.750.000	322.500.000
2031	9.000.000	800.000	53.750.000	376.250.000
2032	9.000.000	800.000	53.750.000	430.000.000
2033	9.000.000	800.000	20.555.785	450.555.785
2034	9.000.000	800.000	0	450.555.785

3.- Demanda de devoluciones a un ritmo superior en un 50% al actual (unos 64,50 millones de euros/año): En este caso, se terminaría con la actividad de devolución de depósitos por arrendamiento en el año 2.031.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 109/513

[redacted]

HIPOTESIS 3: RITMO DE DEVOLUCIONES SUPERIOR AL ACTUAL UN 50%				
	SUMINISTROS		ARRENDAMIENTO	
AÑO	INGRESO	DEVOLUCIÓN	DEVOLUCIÓN	SUMA
2025	9.000.000	800.000	64.500.000	
2026	9.000.000	800.000	64.500.000	129.000.000
2027	9.000.000	800.000	64.500.000	193.500.000
2028	9.000.000	800.000	64.500.000	258.000.000
2029	9.000.000	800.000	64.500.000	322.500.000
2030	9.000.000	800.000	64.500.000	387.000.000
2031	9.000.000	800.000	63.555.785	450.555.785
2032	9.000.000	800.000	0	450.555.785

4.- Demanda de devoluciones a un ritmo superior en un 75% al actual (unos 75,25 millones de euros/año): En este caso, se terminaría con la actividad de devolución de depósitos por arrendamiento en el año 2.030.

HIPOTESIS 4: RITMO DE DEVOLUCIONES SUPERIOR AL ACTUAL UN 75%				
	SUMINISTROS		ARRENDAMIENTO	
AÑO	INGRESO	DEVOLUCIÓN	DEVOLUCIÓN	SUMA
2025	9.000.000	800.000	75.250.000	
2026	9.000.000	800.000	75.250.000	150.500.000
2027	9.000.000	800.000	75.250.000	225.750.000
2028	9.000.000	800.000	75.250.000	301.000.000
2029	9.000.000	800.000	75.250.000	376.250.000
2030	9.000.000	800.000	74.305.785	450.555.785
2031	9.000.000	800.000	0	450.555.785

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

Es copia auténtica de documento electrónico

TABLA 1: OBJETIVOS* PERIODO 2025-2029

Procedencia de la financiación	Línea de actuación	Ejercicio					Total objetivos
		2025	2026	2027	2028	2029	
Plan Estatal /Plan VIVE	**Ayudas al alquiler (Vulnerables)**	**5.600**	**4.150**	**4.150**	**4.150**	**4.150**	**22.200**
	Fomento del parque de viviendas en alquiler	**1.000**	**1.400**	**1.700**	**1.700**	**1.700**	**7.500**
	Rehabilitación residencial y urbana	**3.050**	**2.500**	**1.800**	**1.800**	**1.800**	**10.950**
Bono Alquiler Joven	**Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)**	**8.550**	**8.550**	**8.550**	**8.550**	**8.550**	**42.750**
Eco Vivienda (Fondos MRR)	**Rehabilitación a nivel de barrio (P1)**	**2.150**	-	-	-	-	**2.150**
	Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética en viviendas (P3, P4 y P5)	**10.720**	**2.680**	-	-	-	**13.400**
	Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes P6)	**1.500**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.500**
	TOTAL OBJETIVOS	**32.570**	**19.280**	**16.200**	**16.200**	**16.200**	**100.450**

*Objetivos contabilizados en número de viviendas con ayuda concedida

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN
VERIFICACIÓN [redacted]
09/06/2025
PÁG. 111/513

TABLA 2: NECESIDADES PRESUPUESTARIAS. PERIODO 2025-2029

Procedencia de la financiación	Línea de actuación	ANUALIDAD 2025			ANUALIDAD 2026			ANUALIDAD 2027			ANUALIDAD 2028			ANUALIDAD 2029			RESTO		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
Plan Estatal /Plan VIVE	**Ayudas al alquiler (Vulnerables)**	4,523,680.00	15,076,220.00	-	3,352,370.00	11,172,630.00	-	3,352,370.00	11,172,630.00	-	3,352,370.00	11,172,630.00	-	3,352,370.00	11,172,630.00	-	-	-	-
	Fomento del parque de viviendas en alquiler	1,731,000.00	5,769,000.00	-	5,193,000.00	17,307,000.00	-	8,551,140.00	28,498,860.00	-	10,764,820.00	35,883,180.00	-	11,563,080.00	38,536,920.00	-	14,124,960.00	47,075,040.00	-
	Rehabilitación residencial y urbana	2,815,760.00	9,384,240.00	-	5,123,760.00	17,076,240.00	-	3,960,760.00	13,200,240.00	-	3,223,520.00	11,076,480.00	-	3,223,520.00	11,076,480.00	-	1,661,760.00	5,538,240.00	-
Bono Alquiler Joven	**Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)**	-	12,996,000.00	-	-	32,490,000.00	-	-	34,200,000.00	-	-	34,200,000.00	-	-	34,200,000.00	-	-	22,914,000.00	-
Eco Vivienda (Fondos MRR)	**Rehabilitación a nivel de barrio (P1)**	-	-	20,962,500.00	-	-	20,962,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética en viviendas (P3, P4 y P5)	-	-	185,847,200.00	-	-	146,022,800.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (P6)	-	-	37,840,000.00	-	-	9,460,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL COSTE PRESUPUESTARIO OBJETIVOS 2025-2029	**9,070,440.00**	**43,225,460.00**	**244,649,700.00**	**13,669,130.00**	**78,045,870.00**	**176,445,300.00**	**15,873,270.00**	**87,101,730.00**	**0.00**	**17,448,710.00**	**92,332,290.00**	**0,00**	**18,238,970.00**	**94,986,030.00**	**0.00**	**15,786,720.00**	**75,527,280.00**	**0.00**
		296,945,700.00			**268,160,300.00**			**102,975,000.00**			**109,775,000.00**			**113,225,000.00**			**91,314,000.00**		
		982,395,000.00																	

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

Es copia auténtica de documento electrónico

TABLA 3: ANÁLISIS DEL COSTE PRESUPUESTARIO DE OBJETIVOS. PERIODO 2025-2029

PLAN ESTATAL / PLAN VIVE

Ayudas al alquiler (Vulnerables)
Ayuda media: 3.500,00

Objetivos		2025			2026			2027			2028			2029			Resto		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
2025	5.600	4.523.680,00	15.076.320,00																
2026	4.150				3.352.370,00	11.172.630,00													
2027	4.150							3.352.370,00	11.172.630,00										
2028	4.150										3.352.370,00	11.172.630,00							
2029	4.150													3.352.370,00	11.172.630,00				
Total	**22.200**	**4.523.680,00**	**15.076.320,00**	**0,00**	**3.352.370,00**	**11.172.630,00**	**0,00**	**3.352.370,00**	**11.172.630,00**	**0,00**	**3.352.370,00**	**11.172.630,00**	**0,00**	**3.352.370,00**	**11.172.630,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Fomento del parque de viviendas en alquiler
Ayuda media: 30.000,00

Objetivos		2025			2026			2027			2028			2029			Resto		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
2025	1.000	1.731.000,00	5.769.000,00		2.769.600,00	9.230.400,00		1.731.000,00	5.769.000,00		692.400,00	2.307.600,00							
2026	1.400				2.423.400,00	8.076.600,00		3.877.440,00	12.922.560,00		2.423.400,00	8.076.600,00		969.360,00	3.230.640,00				
2027	1.700							2.942.700,00	9.807.300,00		4.708.320,00	15.691.680,00		2.942.700,00	9.807.300,00		1.177.080,00	3.922.920,00	
2028	1.700										2.942.700,00	9.807.300,00		4.708.320,00	15.691.680,00		4.119.780,00	13.730.220,00	
2029	1.700													2.942.700,00	9.807.300,00		8.828.100,00	29.421.900,00	
Total	**7.500**	**1.731.000,00**	**5.769.000,00**	**0,00**	**5.193.000,00**	**17.307.000,00**	**0,00**	**8.551.140,00**	**28.498.860,00**	**0,00**	**10.766.820,00**	**35.883.180,00**	**0,00**	**11.563.080,00**	**38.536.920,00**	**0,00**	**14.124.960,00**	**47.075.040,00**	**0,00**

Rehabilitación residencial y urbana
Ayuda media: 8.000,00

Objetivos		2025			2026			2027			2028			2029			Resto		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
2025	3.050	2.815.760,00	9.384.240,00		2.815.760,00	9.384.240,00													
2026	2.500				2.308.000,00	7.692.000,00		2.308.000,00	7.692.000,00										
2027	1.800							1.661.760,00	5.538.240,00		1.661.760,00	5.538.240,00							
2028	1.800										1.661.760,00	5.538.240,00		1.661.760,00	5.538.240,00				
2029	1.800													1.661.760,00	5.538.240,00		1.661.760,00	5.538.240,00	
Total	**10.950**	**2.815.760,00**	**9.384.240,00**	**0,00**	**5.123.760,00**	**17.076.240,00**	**0,00**	**3.969.760,00**	**13.230.240,00**	**0,00**	**3.323.520,00**	**11.076.480,00**	**0,00**	**3.323.520,00**	**11.076.480,00**	**0,00**	**1.661.760,00**	**5.538.240,00**	**0,00**

TOTAL PLAN ESTATAL / PLAN VIVE

Objetivos		2025			2026			2027			2028			2029			Resto		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
Total	**40.650**	**9.070.440,00**	**30.229.560,00**	**0,00**	**13.669.130,00**	**45.555.870,00**	**0,00**	**15.873.270,00**	**52.901.730,00**	**0,00**	**17.442.710,00**	**58.132.290,00**	**0,00**	**18.238.970,00**	**60.786.030,00**	**0,00**	**15.786.720,00**	**52.613.280,00**	**0,00**

BONO ALQUILER JOVEN

Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)
Ayuda media: 4.000,00

Objetivos		2025			2026			2027			2028			2029			Resto		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
2025	8.550		12.996.000,00			19.494.000,00			1.710.000,00										
2026	8.550					12.996.000,00			19.494.000,00			1.710.000,00							
2027	8.550								12.996.000,00			19.494.000,00			1.710.000,00				
2028	8.550											12.996.000,00			19.494.000,00			1.710.000,00	
2029	8.550														12.996.000,00			21.204.000,00	
Total	**42.750**	**0,00**	**12.996.000,00**	**0,00**	**0,00**	**32.490.000,00**	**0,00**	**0,00**	**34.200.000,00**	**0,00**	**0,00**	**34.200.000,00**	**0,00**	**0,00**	**34.200.000,00**	**0,00**	**0,00**	**22.914.000,00**	**0,00**

ECO VIVIENDA (FONDOS MRR)

Rehabilitación a nivel de barrio (P1)
Ayuda media: 19.500,00

Objetivos		2025			2026			2027			2028			2029			Resto		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
2025	2.150			20.962.500,00			20.962.500,00												
2026	0																		
2027	0																		
2028	0																		
2029	0																		
Total	**2.150**	**0,00**	**0,00**	**20.962.500,00**	**0,00**	**0,00**	**20.962.500,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética en viviendas (P3, P4 y P5)
Ayuda media: 7.700,00

Objetivos		2025			2026			2027			2028			2029			Resto		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
2025	30.170			185.847.200,00			46.461.800,00												
2026	12.930						99.561.000,00												
2027	0																		
2028	0																		
2029	0																		
Total	**43.100**	**0,00**	**0,00**	**185.847.200,00**	**0,00**	**0,00**	**146.022.800,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (P6)
Ayuda media: 43.000,00

Objetivos		2025			2026			2027			2028			2029			Resto		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
2025	1.100			37.840.000,00			9.460.000,00												
2026	0																		
2027	0																		
2028	0																		
2029	0																		
Total	**1.100**	**0,00**	**0,00**	**37.840.000,00**	**0,00**	**0,00**	**9.460.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

TOTAL ECO VIVIENDA (FONDOS MRR)

Objetivos		2025			2026			2027			2028			2029			Resto		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
Total	**46.350**	**0,00**	**0,00**	**244.649.700,00**	**0,00**	**0,00**	**176.445.300,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

[redacted]
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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025
VERIFICACIÓN [redacted]
PÁG. 113/513

TABLA 4: ANÁLISIS DE LA FINANCIACIÓN NECESARIA PROCEDENTE DE PLANES ESTATALES

	Financiación PEV 2022-2025		Financiación PEV 2026-2029 (Estimada)			
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Estatal	62.147.200,00	63.441.000,00	61.688.250,00	61.688.250,00	61.688.250,00	61.688.250,00
Autonómica	17.430.792,00	19.032.300,00	18.506.475,00	18.506.475,00	18.506.475,00	18.506.475,00
Total	**79.577.992,00**	**82.473.300,00**	**80.194.725,00**	**80.194.725,00**	**80.194.725,00**	**80.194.725,00**

Financiación necesaria para Ayudas al alquiler (Vulnerables)

2025		15.076.320,00				
		4.523.680,00				
2026			11.172.630,00			
			3.352.370,00			
2027				11.172.630,00		
				3.352.370,00		
2028					11.172.630,00	
					3.352.370,00	
2029						11.172.630,00
						3.352.370,00
Resto						
Total		**15.076.320,00**	**11.172.630,00**	**11.172.630,00**	**11.172.630,00**	**11.172.630,00**
		4.523.680,00	**3.352.370,00**	**3.352.370,00**	**3.352.370,00**	**3.352.370,00**

Financiación necesaria para Fomento del parque de viviendas en alquiler

2025	5.769.000,00					
	1.731.000,00					
2026	9.230.400,00	8.076.600,00				
	2.769.600,00	2.423.400,00				
2027	5.769.000,00	12.922.560,00	9.807.300,00			
	1.731.000,00	3.877.440,00	2.942.700,00			
2028	2.307.600,00	8.076.600,00	15.691.680,00	9.807.300,00		
	692.400,00	2.423.400,00	4.708.320,00	2.942.700,00		
2029		3.230.640,00	9.807.300,00	15.691.680,00	9.807.300,00	
		969.360,00	2.942.700,00	4.708.320,00	2.942.700,00	
Resto			3.922.920,00	13.730.220,00	29.421.900,00	39.229.200,00
			1.177.080,00	4.119.780,00	8.828.100,00	11.770.800,00
Total	**23.076.000,00**	**32.306.400,00**	**39.229.200,00**	**39.229.200,00**	**39.229.200,00**	**39.229.200,00**
	6.924.000,00	**9.693.600,00**	**11.770.800,00**	**11.770.800,00**	**11.770.800,00**	**11.770.800,00**

Financiación necesaria para Rehabilitación residencial y urbana

2025	9.384.240,00					
	2.815.760,00					
2026	9.384.240,00	7.692.000,00				
	2.815.760,00	2.308.000,00				
2027		7.692.000,00	5.538.240,00			
		2.308.000,00	1.661.760,00			
2028			5.538.240,00	5.538.240,00		
			1.661.760,00	1.661.760,00		
2029				5.538.240,00	5.538.240,00	
				1.661.760,00	1.661.760,00	
Resto					5.538.240,00	11.076.480,00
					1.661.760,00	3.323.520,00
Total	**18.768.480,00**	**15.384.000,00**	**11.076.480,00**	**11.076.480,00**	**11.076.480,00**	**11.076.480,00**
	5.631.520,00	**4.616.000,00**	**3.323.520,00**	**3.323.520,00**	**3.323.520,00**	**3.323.520,00**

Total financiación necesaria procedente de Planes Estatales de Vivienda y Plan Vive

2025	15.153.240,00	15.076.320,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.546.760,00	4.523.680,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2026	18.614.640,00	15.768.600,00	11.172.630,00	0,00	0,00	0,00
	5.585.360,00	4.731.400,00	3.352.370,00	0,00	0,00	0,00
2027	5.769.000,00	20.614.560,00	15.345.540,00	11.172.630,00	0,00	0,00
	1.731.000,00	6.185.440,00	4.604.460,00	3.352.370,00	0,00	0,00
2028	2.307.600,00	8.076.600,00	21.229.920,00	15.345.540,00	11.172.630,00	0,00
	692.400,00	2.423.400,00	6.370.080,00	4.604.460,00	3.352.370,00	0,00
2029	0,00	3.230.640,00	9.807.300,00	21.229.920,00	15.345.540,00	11.172.630,00
	0,00	969.360,00	2.942.700,00	6.370.080,00	4.604.460,00	3.352.370,00
Resto	0,00	0,00	3.922.920,00	13.730.220,00	34.960.140,00	50.305.680,00
	0,00	0,00	1.177.080,00	4.119.780,00	10.489.860,00	15.094.320,00

	Financiación necesaria PEV 2022-2025		Financiación necesaria PEV 2026-2029			
Estatal	41.844.480,00	62.766.720,00	61.478.310,00	61.478.310,00	61.478.310,00	61.478.310,00
Autonómica	12.555.520,00	18.833.280,00	18.446.690,00	18.446.690,00	18.446.690,00	18.446.690,00
Total	**54.400.000,00**	**81.600.000,00**	**79.925.000,00**	**79.925.000,00**	**79.925.000,00**	**79.925.000,00**

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO I – ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA

PRESUPUESTO PROGRAMA PRESUPUESTARIO 4.3.A

Línea de actuación	Aplicación presupuestaria	PRESUPUESTO 2025 APROBADO			ANUALIDAD 2026			ANUALIDAD 2027			ANUALIDAD 2028			ANUALIDAD 2029		
		Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea	Autonómica	Estatal	Europea
Ayudas al alquiler (Vulnerables)	17 00030000 G/41A/48308/00 01	420.000,00			168.000,00			126.000,00			84.000,00			84.000,00		
	17 00180000 G/41A/48307/00 S0016		1.000.000,00													
	17 00030000 G/41A/48306/00 01	5.000.000,00			2.000.000,00			1.500.000,00			1.000.000,00			1.000.000,00		
	17 00180000 G/41A/48307/00 S0016		15.917.600,00													
	Totales por fuente de financiación	**5.420.000,00**	**16.917.600,00**		**2.168.000,00**			**1.626.000,00**			**1.084.000,00**			**1.084.000,00**		
Fomento del parque de viviendas en alquiler	1700030000 G/43A/76400/00 01 2017000069	13.902.524,00			11.122.019,20			9.731.766,80			8.341.541,40			6.951.262,00		
	1700030000 G/43A/78400/00 01 2019000380	243.000,00			194.400,00			170.100,00			145.800,00			121.500,00		
	1700030000 G/43A/77200/00 01 2024001196	746.633,00			597.306,40			522.643,10			447.979,80			373.316,50		
	1700180000 G/43A/76100/00 S0096 1999000727		10.345.384,00													
	1700180000 G/43A/77200/00 S0096 1999000728		5.766.403,98													
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2015000254		4.269.825,00													
	Totales por fuente de financiación	**14.892.157,00**	**20.321.612,98**		**11.913.725,60**			**10.424.509,90**			**8.935.321,20**			**7.446.078,50**		
Rehabilitación residencial y urbana	1700030000 G/43A/78400/00 01 2013000232	1.810.000,00			1.448.000,00			1.267.000,00			1.086.000,00			905.000,00		
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2009000217															
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2009000217															
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2025000308		14.802.500,00													
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2021000078	2.767.433,00			2.213.946,40			1.937.203,10			1.660.459,80			1.383.716,50		
	1700030000 G/43A/78400/00 01 2020000039	1.821.502,00			1.457.201,60			1.275.051,40			1.092.901,20			910.751,00		
	1700170000 G/43A/76400/00 A4412CAE6M1 2023001294			1.036.955,00												
	1700180000 G/43A/76400/00 S0096 2020000044															
	1700180000 G/43A/78400/00 S0096 2020000045															
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2025000235	948.813,60			759.048,80			664.167,70			569.286,60			474.405,50		
	1700180000 G/43A/76400/00 S0096 2025000307		8.458.800,00													
	Totales por fuente de financiación	**7.347.746,00**	**23.261.700,00**	**1.036.955,00**	**5.878.196,80**			**5.143.422,20**			**4.408.647,60**			**3.673.873,00**		
Ayudas al alquiler (Bono Alquiler Joven)	1700180000 G/43A/48308/00 S0719		12.996.000,00			19.494.000,00			1.710.000,00							
	Totales por fuente de financiación		**12.996.000,00**			**19.494.000,00**			**1.710.000,00**							
Rehabilitación a nivel de barrio (P1)	17 00180000 G/41A/78400/00 2022000932 MR01020101			70.759.748,00			35.380.789,00									
	17 00180000 G/41A/76400/00 2022000926 MR01020101			9.816.370,00			7.273.923,00									
	Totales por fuente de financiación			**80.576.118,00**			**42.654.712,00**									
Rehabilitación a nivel de edificio y mejora de la eficiencia energética de viviendas (P3, P4 y P5)	17 00180000 G/41A/77400/00 2022000930 MR01020101			19.374.951,00												
	17 00180000 G/41A/78400/00 2022000933 MR01020101			56.868.677,00												
	17 00180000 G/41A/7800/00 2022000924 MR01020101			8.186.471,00												
	17 00180000 G/41A/77400/00 2022000927 MR01020101															
	17 00180000 G/41A/78400/00 2022000931 MR01020101			765.538,00												
	17 00180000 G/41A/77400/00 2022000928 MR01020101															
	17 00180000 G/41A/78400/00 2022000929 MR01020101			946.442,00												
	17 00180000 G/41A/77400/00 2022000925 MR01020101															
	Totales por fuente de financiación			**86.082.075,00**												
Viviendas en alquiler social energéticamente eficientes (P6)	17 00180000 G/41A/76200/00 2023000075 MR01020201			30.186.449,00			7.919.529,85									
	17 00180000 G/41A/76400/00 2023000075 MR01020201			7.213.618,00			1.892.526,15									
	17 00180000 G/41A/77200/00 2023000077 MR01020201			14.362.742,00			6.329.458,00									
	Totales por fuente de financiación			**51.762.809,00**			**16.141.508,00**									
	SUBTOTAL 1	**27.659.903,00**	**73.496.912,98**	**219.457.957,00**	**19.959.922,40**	**19.494.000,00**	**58.796.220,00**	**17.193.932,10**	**1.710.000,00**		**14.427.968,80**			**12.203.951,50**		
Subsidiación de Préstamos e integración social	1700030000 G/43A/74200/00 01 2008000054	670.105,60			536.084,00			469.073,50			402.063,00			335.052,50		
	1700030000 G/43A/76200/00 01 2008000055	7.946.897,00			6.357.517,60			5.562.827,90			4.768.138,20			3.973.448,50		
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2008000055	1.124.681,00			899.744,80			787.276,70			674.808,60			562.340,50		
	1700030000 G/43A/77200/00 01 2008000056	190.569,60			152.455,20			133.398,30			114.341,40			95.284,50		
	1700180000 G/43A/76400/00 S0174 2005000038		500.000,00													
	17 00030000 G/41A/44104/00 01	200.000,00			80.000,00			60.000,00			40.000,00			40.000,00		
	17 00030000 G/41A/46304/00 01	471.020,00			188.408,00			141.306,00			94.204,00			94.204,00		
	17 00030000 G/41A/48304/00 01	60.000,00			24.000,00			18.000,00			12.000,00			12.000,00		
	17 00030000 G/41A/48305/00 01	8.000,00			3.200,00			2.400,00			1.600,00			1.600,00		
	Totales por fuente de financiación	**10.671.272,00**	**500.000,00**		**8.341.409,60**			**7.174.282,40**			**6.107.155,20**			**5.113.930,00**		
Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	1700170000 G/43A/76400/00 A442F9G6V1 2023000905			4.190.679,00			5.734.592,00			1.279.974,00						
	Totales por fuente de financiación			**4.190.679,00**			**5.734.592,00**			**1.279.974,00**						
Rehabilitación del espacio público	1700030000 G/43A/76400/00 01 2018000256	2.485.000,00			1.988.000,00			1.739.500,00			1.491.000,00			1.242.500,00		
	1700110000 G/43A/76400/00 C1650742 2024000557			7.446.202,00												
	Totales por fuente de financiación	**2.485.000,00**		**7.446.202,00**	**1.988.000,00**			**1.739.500,00**			**1.491.000,00**			**1.242.500,00**		
Investigación	17 00030000 G/41A/44102/00 01	350.000,00			140.000,00			105.000,00			70.000,00			70.000,00		
	Totales por fuente de financiación	**350.000,00**			**140.000,00**			**105.000,00**			**70.000,00**			**70.000,00**		
Formación	17 00030000 G/41A/48900/00 01	168.000,00			67.200,00			50.400,00			33.600,00			33.600,00		
	Totales por fuente de financiación	**168.000,00**			**67.200,00**			**50.400,00**			**33.600,00**			**33.600,00**		
Varios	1700030000 G/43A/76400/00 01 2003000139	1.619.277,00			1.295.421,60			1.133.493,90			971.566,20			809.638,50		
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2013001380	700.000,00			560.000,00			490.000,00			420.000,00			350.000,00		
	1700030000 G/43A/76400/00 01 2020000036	190.141,00			152.112,80			133.098,70			114.084,60			95.070,50		
	1700030000 G/43A/78400/00 01 2017000008	921.000,00			736.800,00			644.700,00			552.600,00			460.500,00		
	Totales por fuente de financiación	**3.430.418,00**			**2.744.334,40**			**2.401.292,60**			**2.058.250,80**			**1.715.209,00**		
	SUBTOTAL 2	**17.104.690,00**	**500.000,00**	**11.636.881,00**	**13.180.944,00**		**5.734.592,00**	**11.470.475,00**		**1.279.974,00**	**9.760.006,00**			**8.175.239,00**		
	TOTAL 1+2	**44.764.593,00**	**73.996.912,98**	**231.094.838,00**	**33.140.866,40**	**19.494.000,00**	**64.530.812,00**	**28.664.407,10**	**1.710.000,00**	**1.279.974,00**	**24.187.974,80**			**20.379.190,50**		
		349.856.343,98			**117.165.678,40**			**31.654.381,10**			**24.187.974,80**			**20.379.190,50**		

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE ARCHIVO ES LA SIGUIENTE:

1.- **AÑO 2025.** SE CONTEMPLA EL PRESUPUESTO DEL PROGRAMA 4.3.A. APROBADO POR LEY 7/2024, DE 23 DE DICIEMBRE, DEL PRESUPUESTO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA PARA EL AÑO 2025. ESTOS IMPORTES SE VERÁN INCREMENTADOS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO 2024 CON LOS IMPORTES DE LAS GENERACIONES QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS, ASÍ COMO POR LAS INCORPORACIONES DE REMANENTES COMPROMETIDOS Y NO COMPROMETIDOS DEL SERVICIO 16 CORRESPONDIENTES AL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025, MRR Y BONO ALQUILER JOVEN. **DESTACAR QUE EN MRR SE ENCUENTRAN PENDIENTES DE RECIBIR EN 2025 195.324.650 € TRAS CUMPLIR OBJETIVO INTERMEDIO.**

2.- **AÑO 2026.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 80% O 40% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2026 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.

3.- **AÑO 2027.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 70% O 30% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2027 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.

4.- **AÑO 2028.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 60% O 20% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2028 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026[illegible].

5.- **AÑO 2029.** SE CONTEMPLA EN LA COLUMNA DEL AUTOFINANCIADO, EL 50% O 20% (SEGÚN EL CAPÍTULO DEL QUE SE TRATE) DEL IMPORTE DE 2025 TAL Y COMO ESTABLECE EL ARTÍCULO 40.4.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL DE LA HACIENDA PÚBLICA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. EL RESTO DE FUENTES SE VERÁ INCREMENTADA CON LAS DOTACIONES DE ANUALIDAD FUTURA QUE SE SOLICITEN SEGÚN LA PLANIFICACIÓN DE LOS CENTROS DIRECTIVOS Y POR LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2029 DEL NUEVO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2026-2029, QUE SE ENCUENTRA EN PREPARACIÓN POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.

6.- **AÑO 2030.** SE VERÁ INCREMENTADA CON LA CUANTÍA CORRESPONDIENTE A LA ANUALIDAD 2030 DEL FUTURO PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2030-2033.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO II

Identificación y medición de cargas administrativas

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 116/513

[redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	SOLICITUD INCLUSIÓN DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL DE TITULARIDAD PRIVADA EN BOLSA DE SUELO		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitud	11	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez	60	4.800,00 €
Solicitud	11	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €	1	1 vez	60	300,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-5.100,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-5.100,00 €

Observaciones:

Se requiere solicitud de las personas interesadas para la inclusión, de manera voluntaria, de las parcelas de uso residencial de titularidad privada en la Bolsa de Suelo para su destino a vivienda asequible o protegida, con la finalidad de permitir que los particulares puedan beneficiarse de la publicidad que otorga la referida bolsa y puedan obtener ofertas.
No se recogía esta posibilidad en la normativa anterior.
Se ha estimado que las personas interesadas serán principalmente propietarias de parcelas en municipios con población superior a 100.000 habitantes (hay 13 municipios) o bien en municipios con alta presión residencial, donde haya mucha demanda. Por ello, se ha estimado un número de 60 municipios donde pueda haber alta demanda residencial y parcelas vacantes para uso residencial propiedad de titulares privados. Estos podrán solicitar a su Ayuntamiento a través de una solicitud presencial o electrónica su inclusión en la bolsa de suelo.
La publicidad que se de a estos suelos a través de la bolsa impulsará la inversión para la construcción de viviendas asequibles o protegidas.
La carga generada a la ciudadanía resulta mínima en comparación con los beneficios obtenidos para el interés general a través del impulso de la iniciativa privada para coadyuvar en la construcción de viviendas destinadas a los sectores menos favorecidos de la población.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento			Código RPS 11776	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
OBLIGACIÓN DE APORTAR INFORMACIÓN		Obligación de comunicar o publicar	100,00 €		4 veces	8	3.200,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				3.200,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-3.200,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-3.200,00 €

Observaciones:

Los colegios profesionales estarán obligados a facilitar información estadística periódica de forma trimestral, relativa a la vivienda y particularmente datos referentes a:
Nº de visados de vivienda libre y de vivienda protegida, por municipio y provincia.
Nº de visados de alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.
Nº de viviendas y alojamientos libres y protegidos iniciados y terminados por año, por municipio y provincia.
Nº de viviendas, libres y protegidas, rehabilitadas por año y por municipio y provincia.
Nº de certificados finales de obra de viviendas y alojamientos libres y protegidos, por municipio y provincia.
El coste de la carga impuesta resulta insignificante en relación al beneficio obtenido en cuanto a la obtención de datos para la administración que coadyuvan a una mejor planificación de las políticas públicas en materia de vivienda.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO VI. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	ELABORACIÓN DEL LIBRO DEL EDIFICIO		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	x	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación Ley Hipotecaria y su reforma Ley de Catastro Inmobiliario	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Elaboración Libro del Edificio	7	Información a terceros	100,00 €	1	1 vez	1500	150.000,00 €
Deposito en el Registro de la Propiedad	Art. 202 Ley Hipotecaria	Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	1	1 vez	1500	75.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Elaboración Libro del Edificio	29	Información a terceros	100,00 €	1	1 vez	1500	150.000,00 €
Deposito en el Registro de la Propiedad	29	Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	1	1 vez	1500	75.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))
Implantación tramitación proactiva	Tramitación electrónica	1500	100,00 €	150.000,00 €

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	150.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	150.000,00 €

Observaciones:

El promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la dirección facultativa, a la persona adquirente de vivienda unifamiliar y a la comunidad de propietarios, cuando se trate de régimen de propiedad horizontal.
En el caso de la realización de actuaciones de rehabilitación integral de edificios de uso vivienda, se deberá redactar un Libro del Edificio existente, en el que se recogerán básicamente los contenidos establecidos en la presente ley y a los efectos de lo establecido en el Anexo I del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, estableciendo como objetivo la mejora de la eficiencia energética y proponiendo las alternativas de proyecto y obras para lograr las mejoras propuestas, así como las condiciones de seguridad, salubridad, conservación, habitabilidad, seguridad, contraincendios, etc. El libro del edificio existente se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad.
El requisito de elaboración del Libro del Edificio se regulaba ya en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, ya se requería en la normativa anterior. Se añade solo aclaración en cuanto a su exigencia en rehabilitaciones integrales. Por otra parte se añade la necesidad de su depósito en el Registro de la Propiedad, lo cual garantiza el acceso a la información de terceros de un documento esencial para la vida útil del edificio.
Se ha estimado una media anual de una 1500 promociones de viviendas de nueva construcción de las que un 15% son promociones de rehabilitación integral , en función de los datos obtenidos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para Andalucía (Observatorio de la Vivienda).
Si bien ya era obligatorio redactar el libro del edificio y su depósito en el Registro en base a la legislación catastral, la obligación de que se deba hacer por medios electrónicos supone un ahorro debido a las medidas de simplificación y agilización implementadas.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 119/513

[redacted]

ANEXO VI. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	ELABORACIÓN DEL MANUAL DEL USUARIO		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	x	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación Orden de 30 de noviembre de 2009	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Elaboración Manual del Usuario	6	Información a terceros	100,00 €	1	1 vez	25000	2.500.000,00 €
Deposito en el Registro de la Propiedad		Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	1	1 vez	25000	1.250.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Elaboración Manual del Usuario	29	Información a terceros	100,00 €	1	1 vez	25000	2.500.000,00 €
Deposito en el Registro de la Propiedad	29	Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	1	1 vez	25000	1.250.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))
Implantación tramitación proactiva	Tramitación electrónica	25000	100,00 €	2.500.000,00 €

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	2.500.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	2.500.000,00 €

Observaciones:

En las nuevas promociones de vivienda en Andalucía y aquellas viviendas sobre las que se acometa una rehabilitación integral, los promotores estarán obligados a entregar a los compradores, el Manual del Usuario de la Vivienda.
El alcance y contenido de dicho documento debe ser tal que permita poner a disposición de la persona propietaria, los datos e instrucciones precisas y necesarias particulares de cada vivienda terminada, que posibiliten la contratación y puesta en servicio de instalaciones de la vivienda, llevar a cabo su mantenimiento y conservación y las obras de reparación, reforma o rehabilitación posteriores. Además de en papel se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación procurando un lenguaje sencillo y lectura fácil.
Al tiempo de la inscripción de la primera transmisión de la vivienda en el Registro de la Propiedad, se depositará en formato electrónico una copia autenticada del Manual del Usuario de la Vivienda en el Registro de la Propiedad, lo que se reflejará por nota marginal.
En el caso de sucesivas transmisiones, dicho documento deberá ser entregado por el vendedor a las sucesivas personas propietarias.
Este Manual ya se recogía en la Orden de 13 de noviembre de 2001, modificada posteriormente por Orden de 30 de noviembre de 2009. En el anteproyecto se añade la necesidad de que sea entregado en las sucesivas transmisiones y que se deposite en el registro de la Propiedad, de forma que se garantice que la información esencial de la vivienda llegue a terceros compradores.
Se ha estimado, en base a datos obtenidos de diversas fuentes que el número de viviendas terminadas al año asciende a unas 25000.
La obligación de que se deba hacer por medios electrónicos supone un ahorro debido a las medidas de simplificación y agilización implementadas.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	INSCRIPCIÓN VOLUNTARIA EN EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS ESPECIALIZADOS DEL SECTOR RESIDENCIAL DE ANDALUCÍA		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Declaración responsable	46-51	Inscripción electrónica en un registro	50,00 €	1	1 vez	700	45.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-45.000,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-45.000,00 €

Observaciones:

Se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía, y que tiene por finalidad básica favorecer la transparencia en el sector del mercado inmobiliario residencial, estimulando la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Andalucía, garantizando la protección de las personas consumidoras mediante la prestación de servicios inmobiliarios de calidad. El Registro implementará las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar la seguridad de la información tratada.
El Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía tiene naturaleza administrativa y carácter voluntario, público y gratuito.
La inscripción en este registro se practicará previa presentación, por parte de quien esté legalmente habilitado para ello, de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones exigidas para la inscripción en el mismo, sin perjuicio de la potestad de la Administración de requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite dicho cumplimiento.
Pueden solicitar la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía quienes cumplan los requisitos de capacitación o titulación y de especialización en materia de mediación, asesoramiento y gestión en el mercado inmobiliario residencial y en materia de vivienda protegida por parte del titular de la actividad y del 50% de sus empleados por cuenta ajena, a través de la acreditación de formación oficial de al menos 100 horas lectivas en estas materias, obtenida como máximo en los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la declaración responsable.
Con carácter previo a la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los siguientes requisitos:
Tener constituida una garantía y mantenerla vigente durante el tiempo que ejerzan la actividad de intermediación inmobiliaria, con el fin de responder de las cantidades recibidas en el ejercicio de su actividad.
La suscripción de una póliza de seguros de responsabilidad civil profesional vigente que garantice, durante el tiempo en que se ejerza la actividad de intermediación inmobiliaria, los daños y perjuicios que puedan causar en el ejercicio de la misma, cuyos términos se determinarán reglamentariamente.
Ambos requisitos se determinarán en función del volumen de negocio, según se establezca en su normativa de desarrollo.
Los agentes de intermediación inmobiliaria facilitarán a quien lo solicite, el número de póliza y el nombre de la entidad aseguradora, o el número de aval y el nombre de la entidad financiera para los avales, y así mismo lo harán constar en el contrato de mandato o la nota de encargo. Todas las garantías exigidas como requisito de solvencia podrán ser constituidas individualmente o de manera colectiva a través de los Colegios o Asociaciones profesionales.
Se ha realizado una estimación sobre la base del número de agentes colegiados en Andalucía (545) y un incremento potencial hasta 700 de aquellos que no están colegiados pero que cumplen los requisitos.
La confianza que va a generar la medida en los agentes que se registren voluntariamente, justifica sobradamente la imposición de esta carga, en aras a la seguridad jurídica y transparencia del mercado inmobiliario como interés general protegido por la norma.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	COMUNICACIÓN EXCEPCIÓN RESIDENCIA VIVIENDA PROTEGIDA (Artículo 53)		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitar autorización	11	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez	10% de 40 = 4	320,00 €
Solicitar autorización	11	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €	1	1 vez	90% de 40 = 36	180,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				500,00 €

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Declaración responsable	53	Presentación de una comunicación electrónicamente	2,00 €	1	1 vez	90% de 40 = 36	72,00 €
		Presentación de una comunicación presencialmente	30,00 €	1	1 vez	10% de 40 = 4	120,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				192,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))
Se implanta la Declaración responsable	Asimilado a Implantación de Tramitación proactiva	100	100,00 €	10.000,00 €

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	308,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	10.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	10.308,00 €

Observaciones:

Se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de tres meses consecutivos al año. No obstante, podrá excepcionarse por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente, que deberán ser comunicadas a la Delegación Territorial competente mediante declaración responsable con documentación justificativa, en el plazo de diez días hábiles desde que se produzca la no habitación.

La eliminación de la necesidad de obtener autorización expresa, al ser sustituida por una declaración responsable, supone un importante ahorro y una importante medida de simplificación administrativa facilitando al ciudadano que necesite desocupar la vivienda por motivos tasados y normalmente urgentes, la obtención de la autorización sustituida por esta declaración responsable siempre sujeta a comprobación posterior.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROT	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.	x	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
Marque lo que proceda.		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Obligación de inscripción	59 y Disposición Adicional Primera	Declaración responsable-Presentación comunicación presencial	30,00 €	1	1 vez	5.000 hogares (30%)	45.000,00 €
	59 y Disposición Adicional Primera	Declaración responsable-Presentación comunicación electrónica	2,00 €	1	1 vez	5.000 hogares (70%)	7.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				52.000,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)
Se implanta la Declaración responsable	Asimilado a Implantación de Tramitación proactiva	5000	100,00 €	500.000,00 €

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-52.000,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	500.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	448.000,00 €

Observaciones:

Cuando la selección de los adjudicatarios de las viviendas protegidas de nueva construcción se realice por convocatoria específica municipal, de conformidad con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, las personas que pretendan presentarse lo harán mediante presentación de declaración responsable.
Dado que no es para todas las promociones se ha estimado que aproximadamente una cuarta parte de las personas inscritas solicitarán su participación en una convocatoria.
Los datos para realizar las estimaciones se han obtenido de los datos arrojados por la Estadística mensual de la plataforma Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que pueden consultarse en el siguiente enlace:
https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulacionderritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida/paginas/rmdv-estadistica-mensual.html
Con la implantación de la Declaración Responsable se consigue reducir la carga administrativa, sin perjuicio de la comprobación posterior del cumplimiento de los requisitos en el trámite de selección de los adjudicatarios.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 123/513

[redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)			
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA		
Denominación del Procedimiento	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROT	Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación	
Marque lo que proceda.	x	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor	

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
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	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Obligación de inscripción	5	Solicitud presencial	110,00 €		2 años	20.000 hogares (30%)	1.320.000,00 €
	5	Solicitud electrónica	50,00 €		2 años	20.000 hogares (70%)	1.400.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				2.720.000,00 €

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Obligación de inscripción	60 y Disposición Adicional Primera	Declaración responsable- Presentación comunicación presencial	30,00 €		2 años	20.000 hogares (30%)	360.000,00 €
	60 y Disposición Adicional Primera	Declaración responsable- Presentación comunicación electrónica	2,00 €		2 años	20.000 hogares (70%)	56.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				416.000,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11)
Se implanta la Declaración responsable	Asimilado a Implantación de Tramitación proactiva	20000	100,00 €	2.000.000,00 €

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	2.304.000,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	2.000.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	4.304.000,00 €

Observaciones:

La solicitud de inscripción se realiza mediante una declaración responsable que deberá contemplar, al menos, los siguientes datos de cada uno de los miembros:
a) Nombre y apellidos, fecha de nacimiento y lugar de nacimiento, sexo, nacionalidad, estado civil, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia. Domicilio a efectos de notificaciones y número de teléfono y dirección de correo electrónico, al objeto de que tengan preferencia las notificaciones electrónicas.
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.
c) Declaración expresa de conocer y cumplir con los requisitos para ser demandante de vivienda protegida y de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.
d) Manifestación del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.
e) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.
f) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar o de con-vivencia. En el caso de viviendas de más de tres dormitorios, únicamente podrán marcar dicha preferencia, las unidades familiares o de convivencia que tengan la condición de familia numerosa.
g) Necesidad de vivienda adaptada.
h) En su caso, grupo de especial protección en el que se incluya, de conformidad con lo establecido en los planes autonómicos de vivienda y suelo.
i) Ingresos anuales de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo vigente al tiempo de presentación de la solicitud.
j) Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.
k) Manifestar inscribirse a los únicos efectos de emisión de certificación para futura compra o alquiler de vivienda (en estos casos, no serán incluidos en procesos de adjudicación, con el objeto de evitar ser penalizados para la inscripción).
l) Autorización al Registro para verificar los datos incluidos en la solicitud ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social, los datos del padrón municipal y la Consejería competente en materia de Hacienda de la Junta de Andalucía, y la autorización para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.
Se establece la obligación de las personas inscritas de actualizar cada dos años mediante declaración responsable la información contenida en el Registro, tanto de ellos mismos como de la unidad familiar o de convivencia en la que se integren, manifestando su intención de continuar inscritos, y en el caso de que no se haya producido ninguna alteración, a ponerlo en conocimiento igualmente de la Administración mediante comunicación previa. En caso de incumplimiento de esta obligación, el administrado quedará excluido del Registro.
Si existía en la normativa anterior (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).
Los datos para realizar las estimaciones se han obtenido de los datos arrojados por la Estadística mensual de la plataforma Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que pueden consultarse en el siguiente enlace:
https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulacionde lterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida/paginas/rmdv-estadistica-mensual.html
Con la implantación de la Declaración Responsable se sustituye la solicitud y la resolución de inscripción, por lo que se mejora procedimiento y se simplifica al establecer ex novo la necesidad de que los datos se actualicen por el interesado mediante declaración responsable cada dos años y que la inscripción también se produzca por declaración responsable, sin perjuicio de la comprobación posterior del cumplimiento de los requisitos en el trámite de selección de los adjudicatarios.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 124/513

[redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL **Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado**

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	COMUNICACIÓN EN OPERACIONES DE VENTA DE SUELO RESERVADO PARA VIVIENDA PROTEGIDA		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	63	Presentación de una comunicación electrónicamente	80,00 €	1	1 vez por negocio jurídico		
	63	Presentación de una comunicación presencialmente	5,00 €	1	1 vez por negocio jurídico		
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:
Se crea *ex novo* la obligación de que el titular de los suelos destinados a reserva de vivienda o alojamiento protegido comunique a la Consejería competente en materia de vivienda las transmisiones de los mismos, acompañando copia de la escritura, en el plazo de diez días desde su firma ante Notario. Todo ello con el fin de dotar de seguridad jurídica a las trasmisiones de los suelos y control necesario sobre la adecuación a la legislación vigente del precio de venta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN		Código RPS 2940	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitar calificación provisional	36, 37, 38, 39 y 40	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez por promoción	30% de 4000	96.000,00 €
	36, 37, 38, 39 y 40	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €	1	1 vez por promoción	70% de 4000	14.000,00 €
Solicitar calificación definitiva	36, 37, 38, 39 y 40	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez por promoción	30% de 4000	96.000,00 €
	36, 37, 38, 39 y 40	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €	1	1 vez por promoción	70% de 4000	14.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				220.000,00 €

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitud de calificación provisional	64	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez por promoción	30% de 4000	96.000,00 €
	64	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €	1	1 vez por promoción	70% de 4000	14.000,00 €
Declaración responsable de calificación definitiva	64	Presentación de una comunicación presencialmente	2,00 €	1	1 vez por promoción	30% de 4000	2.400,00 €
	64	Presentación de una comunicación electrónicamente	30,00 €	1	1 vez por promoción	70% de 4000	84.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				196.400,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))
Se implanta la Declaración responsable	Asimilado a Implantación de Tramitación proactiva	4000	100,00 €	400.000,00 €

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	23.600,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	400.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	423.600,00 €

Observaciones:

Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen ante el correspondiente Ayuntamiento para su resolución, acompañada de la documentación que se determinará reglamentariamente.
Una vez emitida la calificación provisional, la misma se deberá remitir por el promotor a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de un mes acompañada de la licencia de obras o la declaración responsable.
Una vez concluidas las obras, el promotor de la actuación presentará al Ayuntamiento, la declaración responsable de ocupación, que incluirá anexo en el que declare bajo su responsabilidad la adecuación de la promoción a las determinaciones contenidas en la calificación provisional y el cumplimiento de los requisitos para la obtención de calificación definitiva.
En el plazo de un mes desde la presentación de la citada declaración, en el caso de que se detectasen insuficiencias o incumplimientos, se requerirá al promotor de la vivienda para la subsanación en el plazo que se determine en dicho acto. En caso de no solventarse en plazo, se dejará sin efecto la declaración responsable presentada, mediante resolución motivada del Ayuntamiento previa audiencia a las personas interesadas.
El anexo de la declaración responsable de ocupación para la calificación definitiva, testimoniado en la escritura de declaración de obra nueva o rehabilitación, será título suficiente para su anotación en el Registro de la Propiedad y posterior conversión. El Registro deberá remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la anotación de la calificación definitiva, en el plazo de diez días desde que esta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión. Transcurridos dos meses sin que se remita resolución municipal por la que se deje sin efecto la declaración responsable que originó la anotación, esta se convertirá en inscripción definitiva. En caso contrario se procederá a su cancelación.
Se regula actualmente en los artículos 36, 37, 38, 39 y 40 del RVPA, si bien se simplifica el procedimiento acompasándolo con el de la licencia urbanística y se introduce una declaración responsable para la calificación definitiva sustitutiva de la resolución de calificación definitiva. Por tanto, se mejora y simplifica el procedimiento.
El dato para la estimación del a población se ha obtenido del objetivo que se ha planteado la Comunidad Autónoma para los próximos cinco años (20000 viviendas protegidas), una vez que se ha aprobado el Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda.
Con la implantación de la Declaración Responsable se ha producido un notable ahorro de cargas administrativas. Se estima que como máximo el 30% de las declaraciones responsables se harán de manera presencial.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 126/513

[redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	**Transmisión de la promoción antes de la formalización de los contratos con los adjudicatarios (Artículo 65).**		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	65	Presentación de una comunicación electrónicamente	2,00 €	1	1 vez		
	65	Presentación de una comunicación presencialmente	30,00 €	1	1 vez		
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:
Se crea *ex novo* la obligación de comunicación en el caso de que se produzca la transmisión de la propiedad de una promoción de viviendas protegidas en ejecución, antes de la formalización de los contratos de venta o alquiler adjudicados, en un plazo de diez días desde la firma del documento en que se formalice, quedando sujeta a los derechos y obligaciones que la anterior propiedad hubiere contraído. Resulta necesaria para dotar de seguridad jurídica al procedimiento de calificación ante una subrogación empresarial en la posición del titular de la promoción. Si bien se ha impuesto una nueva carga y no puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	OBLIGACIÓN DE PUBLICIDAD DEL PROMOTOR Y DEL PARTICULAR		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
OBLIGACIÓN DE INSERTAR INFORMACIÓN EN EL ANUNCIO	66	Información a terceros	100,00 €	1	1 vez	1500	150.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				150.000,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-150.000,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-150.000,00 €

Observaciones:

Los promotores de vivienda protegida tienen la obligación de insertar en la publicidad para la venta o arrendamiento de estas, los contenidos establecidos en la legislación vigente y en concreto, el carácter de vivienda protegida y la sujeción con ello al régimen de limitaciones impuestas en el programa concreto y a la normativa de aplicación, con especial indicación del precio máximo establecido.
La misma obligación tienen los promotores de alojamiento protegido, que habrán de hacer constar las características de este, los sujetos a los que va destinados, el régimen de uso del mismo, y demás obligaciones o limitaciones para el destinatario.
Asimismo, los promotores deberán exponer en sitio visible de la obra, durante el período de construcción, el cartel indicativo de estar acogida la promoción al régimen de vivienda protegida según modelo oficial.
Salvo las obligaciones de información que establece el Decreto 218/2005, de 11 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y arrendamientos de viviendas en Andalucía, no existe regulación de la publicidad del promotor, a excepción de la obligación de exponer en lugar visible el cartel. Resulta necesaria la exigencia para garantizar la información al destinatario de las viviendas protegidas, de las obligaciones y beneficios que conlleva ser propietario o usuario de las mismas.
Se ha estimado una media anual de una 1500 promociones de viviendas de nueva construcción.
Si bien se ha impuesto una nueva carga, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	OBLIGACIÓN DE PUBLICIDAD DEL PROPIETARIO DE VP PARA SU TRANSMISIÓN O ALQUILER		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	X	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
OBLIGACIÓN DE INSERTAR INFORMACIÓN EN EL ANUNCIO	72.2	Aportación de datos	2,00 €	1	1 vez	4200	8.400,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				8.400,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	-8.400,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	-8.400,00 €

Observaciones:
Las personas titulares de vivienda protegida que vayan a realizar una operación de compraventa o arrendamiento de su vivienda protegida, tienen la obligación de insertar en toda publicidad que realicen tanto en internet como en cualquier otro medio, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en cuanto a obligaciones generales de publicidad, los datos identificativos del expediente de calificación de la promoción, y en su caso del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta el cual no podrá superar el máximo legalmente establecido. El incumplimiento de esta obligación conllevará la exigencia de responsabilidades sancionadoras que procedan a la persona titular de la vivienda. Si bien se ha impuesto una nueva carga, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	**Visado de los contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso**		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Visado	Art. 18 y 22	Presentación de una solicitud electrónicamente	5,00 €	1	1 vez por contrato	70% de 4000	14.000,00 €
	Art. 18 y 22	Presentación de una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez por contrato	30% de 4000	96.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				110.000,00 €

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Visado	67	Presentación de una solicitud electrónicamente	5,00 €	1	1 vez por contrato	70% de 4000	14.000,00 €
	67	Presentación de una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez por contrato	30% de 4000	96.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				110.000,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:

El titular de la promoción de viviendas protegidas, presentarán los contratos de compraventa o de adjudicación suscritos con las personas destinatarias, para su visado, en las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de vivienda.
La Consejería competente en materia de vivienda podrá aprobar modelos tipo de contratos de arrendamiento, cesión y de compraventa o adjudicación de vivienda protegida. Existe esta obligación en la normativa vigente, únicamente se mejora la redacción del precepto.
Se ha estimado, en base a los datos obtenidos de la programación de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la estimación de la puesta en carga de los distintos planes de vivienda, el número de viviendas protegidas terminadas al año asciende a unas 4000.
Esta medida no supone ahorro alguno, ya que la carga ya estaba impuesta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA – OBLIGATORIEDAD DE INFORMACIÓN		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN EN LA ESCRITURA	9	Información a terceros	100,00 €	1	1 vez	30% 4000	120.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				120.000,00 €

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN EN LA ESCRITURA	Disposición adicional Primera	Información a terceros	100,00 €	1	1 vez	30% 4000	120.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				120.000,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:

La persona promotora hará entrega de la vivienda a la persona destinataria, elevando a escritura pública el contrato privado, en el plazo máximo de cinco meses, al que se refiere el artículo 14.1.b) del Reglamento de Vivienda Protegida o en el plazo que resulte de su prórroga.
La escritura pública recogerá el contenido del contrato de compraventa o de adjudicación visado por la Consejería competente en materia de vivienda, a la vista de la copia diligenciada que presente la persona promotora.
Dado que la tendencia del régimen de tenencia de las viviendas protegidas es en alquiler, se estima que sólo un 30% de las viviendas terminadas será en régimen de compraventa.
Esta medida no supone ahorro alguno, ya que la carga ya estaba impuesta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	SEGUNDAS O SUCESIVAS TRANSMISIONES DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA		Código RPS 865	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
solicitar autorización	28 y 29	Presentar una solicitud manual	80,00 €	1	1 vez	30% de 3700	88.800,00 €
solicitar autorización	28 y 29	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €	1	1 vez	70% de 3700	12.950,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				101.750,00 €

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
solicitar autorización	73 y DA primera	Presentar una solicitud manual	80,00 €	1	1 vez	30% de 3700	88.800,00 €
solicitar autorización	73 y DA primera	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €	1	1 vez	70% de 3700	12.950,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				101.750,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:

Las transmisiones del derecho de propiedad o cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta están sujetas al deber de obtener autorización de la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos reglamentariamente, al objeto de comprobar que se da cumplimiento al régimen de limitaciones propios de las mismas en cuanto a destino, precio, y requisitos de los destinatarios, y en su caso para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones o los derechos de uso y disfrute previstos en este artículo, deberá acreditarse la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos previstos en la ley y en la normativa de desarrollo.

Las personas titulares de vivienda protegida que vayan a realizar una operación de compraventa o arrendamiento de su vivienda protegida, tienen la obligación de insertar en toda publicidad que realicen tanto en internet como en cualquier otro medio, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en cuanto a obligaciones generales de publicidad, los datos identificativos del expediente de calificación de la promoción, y en su caso del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta el cual no podrá superar el máximo legalmente establecido. El incumplimiento de esta obligación conllevará la exigencia de responsabilidades sancionadoras que procedan a la persona titular de la vivienda.

Se regula actualmente en los artículos 28 y 29 del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía, si bien se exige que en los anuncios se consignen los datos identificativos del expediente de calificación de la promoción, y en su caso del número de expediente individualizado asignado a la vivienda protegida, así como el precio de venta, con el fin de permitir controlar desde el inicio la exigencia de sobreprecios y la realización de transmisiones o alquileres fuera del marco legal.

Esta medida no supone ahorro alguno, ya que la carga ya estaba impuesta.

Se han obtenido los datos de las estadísticas del Ministerio, en el siguiente enlace: https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=34000000

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	ALQUILER O CESIÓN DE USO DE VIVIENDA PROTEGIDA POR LA PRIMERA PROPIEDAD ADJUDICATARIA O POSTERIORES		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitar autorización	28 y 29	Presentar una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez	30% de 2000 = 600	48.000,00 €
Solicitar autorización	28 y 29	Presentar una solicitud electrónica	5,00 €	1	1 vez	70% de 2000 = 1400	7.000,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				55.000,00 €

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Declaración responsable	Disposición Adicional Primera	Presentación de una comunicación electrónicamente	30,00 €	1	1 vez	70% de 2000 = 1400	42.000,00 €
	Disposición Adicional Primera	Presentación de una comunicación presencialmente	2,00 €	1	1 vez	30% de 2000 = 600	1.200,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				43.200,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))
Se implanta la Declaración responsable	Asimilado a Implantación de Tramitación proactiva	2000	100,00 €	200.000,00 €

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	11.800,00 €
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	200.000,00 €
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	211.800,00 €

Observaciones:

La formalización de contratos de arrendamiento o de cesiones de uso por la persona propietaria de una vivienda protegida, posteriores a la primera adjudicación, está sujeta a la previa presentación de una declaración responsable que deberán presentar o la persona propietaria y la arrendataria o cesionaria, en los términos establecidos reglamentariamente, y donde se deberá de justificar, el cumplimiento de una serie de requisitos previstos en la ley, así como la necesidad de alquilar la vivienda protegida por su titular por motivos laborales, enfermedad u otra justa causa determinada reglamentariamente.
La omisión, inexactitud o falsedad en cualquiera de los datos que figuren en la declaración responsable, determinará la obligación de dejar sin efecto el contrato de arrendamiento, disponiendo el desalojo de la vivienda protegida. Por otra parte, en caso de incumplimiento de la obligación prevista en el apartado anterior, se podrán imponer multas coercitivas por la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en la ley, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad sancionadora que proceda.
Antes se requería autorización (Artículos 28 y 29 del Reglamento de Vivienda Protegida de Andalucía), se simplifica y se introduce una declaración responsable. Con la implantación de la Declaración Responsable se produce un notable ahorro de cargas administrativas. Se estima que como máximo el 30% de las declaraciones responsables se harán de manera presencial.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 133/513

[redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	**Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler**		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Visado	19	Presentación de una solicitud electrónicamente	5,00 €	1	1 vez por contrato	70% de 300 = 210	1.050,00 €
	19	Presentación de una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez por contrato	30% de 300 = 90	7.200,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				8.250,00 €

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Visado	76 y DA 1ª	Presentación de una solicitud electrónicamente	5,00 €	1	1 vez por contrato	70% de 300 = 210	1.050,00 €
	76 y DA 1ª	Presentación de una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez por contrato	30% de 300 = 90	7.200,00 €
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				8.250,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:

Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos al procedimiento de selección previsto en la ley y a los requisitos de visado, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos en esta ley y en la normativa reglamentaria de desarrollo.
Se contempla en la normativa vigente si bien se mejora su redacción. No se produce un ahorro de cargas administrativas.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	**Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital**		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.	x	Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
		Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	77	Presentación de una comunicación electrónicamente	2,00 €	1	1 vez por contrato		
	77	Presentación de una comunicación presencialmente	30,00 €	1	1 vez por contrato		
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:

Las adquisiciones de viviendas protegidas en virtud de procedimientos de fusión, absorción o aumentos de capital entre personas jurídicas deberán ser comunicadas por la persona jurídica adquirente a la Consejería competente en materia de vivienda protegida en el plazo de diez días desde que se produzcan.
Se crea ex novo esta obligación para aclarar que no están sujetas a autorización, si bien si lo están a un control ex post por la Administración.
Si bien se ha impuesto una nueva carga y no puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL **Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado**

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	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	Código RPS 15829	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento. Marque lo que proceda.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	33	Presentación de una comunicación electrónicamente	30,00 €	1	1 vez		
		Presentación de una comunicación presencialmente	2,00 €	1	1 vez		
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	78	Presentación de una comunicación electrónicamente	30,00 €	1	1 vez		
		Presentación de una comunicación presencialmente	2,00 €	1	1 vez		
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:

En los supuestos de adquisiciones de viviendas protegidas como consecuencia de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, con anterioridad a la formalización de dicha operación, el acreedor de la deuda deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, su intención de realizar dicha operación al objeto de que los mismos en el plazo de diez días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo al precio consignado en dicha operación que no podrá exceder del máximo establecido legalmente. Se exceptúa de esta obligación a los titulares de viviendas protegidas de titularidad pública. En caso de que transcurra el citado plazo, sin que la Administración Autonómica o Municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo.

En los supuestos de ejecuciones hipotecarias u otros procedimientos judiciales donde se pretenda ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida, el juzgado tras la adjudicación en subasta deberá efectuar comunicación a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, consignando los datos de la vivienda protegida y el precio, al objeto de que en el plazo de 10 días hábiles los mismos comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo al precio consignado en dicha operación que no podrá exceder del máximo establecido legalmente. En caso de que transcurra el citado plazo, sin que la Administración Autonómica o Municipal haya comunicado su intención de ejercer tal derecho, se entenderá que renuncia al mismo.

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

- Comunicar la adquisición a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de diez días desde que haya accedido a la titularidad mediante la formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor en el procedimiento judicial correspondiente.
- Ofrecer la vivienda protegida al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento que corresponda en el plazo de tres meses desde que haya accedido a la titularidad mediante formalización de la escritura pública o desde la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor en el procedimiento judicial correspondiente, para su adjudicación a persona que cumpla los requisitos y según el orden de prioridad del listado facilitado por el citado registro, conforme a lo previsto reglamentariamente.

En el caso en el que la transmisión forzosa se haya realizado a favor de una persona física que cumpla los requisitos para el acceso a la vivienda, esta presentará en el plazo de un mes desde el que se ha producido la transmisión, la comunicación a que se refiere el apartado 2 junto con el título de adquisición.

Actualmente se regula en el artículo 33 RVPA, si bien, se mejoran los tiempos en el proceso y se aclaran cuestiones procedimentales.

No puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, la carga ya estaba impuesta por la legislación vigente, por lo que no se produce ahorro ni simplificación de cargas administrativas. No obstante se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA POR SUCESIÓN MORTIS CAUSA		Código RPS	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	33	Presentación de una comunicación electrónicamente	30,00 €	1	1 vez		€
		Presentación de una comunicación presencialmente	2,00 €	1	1 vez		€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Comunicación	79	Presentación de una comunicación electrónicamente	30,00 €	1	1 vez		
	79	Presentación de una comunicación presencialmente	2,00 €	1	1 vez		
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN				
Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:

En las transmisiones de las viviendas protegidas que se produzcan por sucesión mortis causa, el notario autorizante de la escritura deberá dar traslado de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de diez días desde su suscripción.
Solo en el caso de que la persona que haya adquirido por herencia la vivienda protegida vaya a transmitirla, arrendarla o ceder su uso, deberá cumplir con lo previsto en la presente Ley en cuanto al régimen de segundas transmisiones o arrendamiento.
Actualmente se regula en el artículo 33 RVPA. En el Anteproyecto se regula de forma expresa este supuesto.
No puede realizarse una estimación en relación al número de operaciones que se realizarán, la carga ya estaba impuesta por la legislación vigente, por lo que no se produce ahorro ni simplificación de cargas administrativas. No obstante se entiende que el beneficio obtenido en aras de la seguridad jurídica, compensa la carga impuesta.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO C. IDENTIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS

MEDICIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN TÉRMINO ANUAL
Modelo de Costes Estándar- Método Simplificado

IDENTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO (*)				
Consejería:	FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA			
Denominación del Procedimiento	DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA		Código RPS 867	CFATV-XXX
Carácter del procedimiento.		Se trata de un procedimiento nuevo, que actualmente carece de regulación		
Marque lo que proceda.	X	Se trata de modificar o derogar la regulación del procedimiento actualmente en vigor		

IDENTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA	
Normativa vigente	Normativa en proyecto
Decreto 149/2006, de 25 de julio, modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto.	ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

Obligaciones de la normativa vigente

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación(2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitar Autorización	44	Presentación de una solicitud electrónicamente	5,00 €	1	1 vez	70% de 700 = 490	2450
		Presentación de una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez	30% de 700 = 210	16800
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				19.250,00 €

Obligaciones de la normativa en proyecto

Carga administrativa (1)	Artículo	Identificación (2)	Coste unitario (3)	Cantidad (4)	Frecuencia (5)	Población (6)	Coste total (7)
Solicitar Autorización	82 y Disposición Adicional Primera	Presentación de una solicitud electrónicamente	5,00 €	1	1 vez	70% de 700 = 490	2450
		Presentación de una solicitud presencialmente	80,00 €	1	1 vez	30% de 700 = 210	16800
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				€
			€				19.250,00 €

OTRAS MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y SIMPLIFICACIÓN

Medida de Simplificación Agilización(8)	Identificación(9)	Población (6)	Ahorro unitario (10)	Ahorro total (11))

RESULTADOS OBTENIDOS EN LA MEDICIÓN DE CARGAS	
Ahorro/Incremento obtenido en cargas administrativas soportadas (12)	
Ahorro obtenido con otras medidas de simplificación y agilización (13)	
RESULTADO OBTENIDO PARA EMPRESAS/CIUDADANÍA (14)	

Observaciones:

El correspondiente plan de vivienda determinará los programas para los que, si procede, se podrán descalificar las viviendas protegidas acogidas en los mismos antes de que transcurra el plazo legal de protección, estableciendo los requisitos que debe reunir el titular y la vivienda protegida y el plazo mínimo en que se puede proceder a la citada descalificación. Todo ello conforme al procedimiento establecido reglamentariamente.
El procedimiento de descalificación de la vivienda protegida se iniciará a solicitud de la persona interesada. En caso de que proceda la descalificación, la Delegación Territorial competente en materia de vivienda emitirá resolución provisional en la que se comunicará a la persona interesada el importe global de las cantidades a reintegrar por la totalidad de los anticipos, préstamos, subvenciones y otras ayudas recibidas de la Administración General del Estado, de la Administración de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, incrementado con los intereses legales devengados desde la percepción de la correspondiente ayuda. En dicha resolución se establecerá el plazo para su acreditación. En el caso de que la persona interesada no aporte la documentación justificativa en plazo, se entenderá desistida su solicitud.
Una vez acreditado lo anterior, la descalificación se acordará por acto expreso de la Consejería competente en materia de vivienda previa solicitud de la persona titular de la vivienda protegida tras la comprobación del cumplimiento de que la procedencia de los suelos en los que la vivienda esté ubicada no impida la descalificación. A estos efectos, la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística en suelo residencial no impedirá la descalificación.
Trascurrido el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud de descalificación sin que haya recaído resolución expresa, la misma se entenderá desestimada por silencio negativo.
La resolución notificada al titular registral del dominio y firme por la que se acuerde la descalificación de una vivienda como protegida será título suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad, con carácter obligatorio y por nota marginal, la correspondiente descalificación. Esta resolución será igualmente título suficiente para la cancelación en el Registro de la Propiedad de las limitaciones legales derivadas del régimen legal de protección, así como cualquier otro asiento registral de un derecho que estuviese vinculado al citado régimen de protección.
Se regula actualmente en artículo 44 RVPA, si bien se aclara y simplifica la redacción del precepto.
La carga ya estaba impuesta y se mantiene, por lo que no se produce ahorro ni simplificación administrativa. No resulta posible su simplificación dado que, previa fijación por la Delegación Territorial de las ayudas que se han recibido, se debe comprobar la devolución de las mismas.

(*) En el caso de que en la misma norma se regulen varios procedimientos deberá cumplimentarse una ficha por cada uno de ellos.

Es copia auténtica de documento electrónico

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 ALICIA MARTINEZ MARTIN 09/06/2025

VERIFICACIÓN [redacted]

ANEXO III

Valoración de las aportaciones recibidas en el trámite de audiencia a las Consejerías de la Junta de Andalucía

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 139/513

[redacted]

VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA A LAS CONSEJERÍAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 43.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el artículo 45.1.d) de la misma Ley 6/2006, de 24 de octubre, se ha concedido trámite de audiencia a todas las Consejerías de la Junta de Andalucía por plazo de dos meses, en el procedimiento de elaboración del anteproyecto de Ley, mediante envío por BandeJA de solicitud de informe remitido con fecha 29 de julio de 2024.

Las siguientes Consejerías han contestado, pero no han realizado observaciones al texto:

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

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

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

Las siguientes Consejerías han realizado consideraciones y alegaciones al texto.

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

No se ha recibido pronunciamiento alguno de las siguientes Consejerías:

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

A continuación se expone el análisis y valoración de las consideraciones realizadas por las distintas Consejerías en el trámite de audiencia al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 140/513

[redacted]

CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA, INTERIOR, DIÁLOGO SOCIAL Y SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Se recibe informe con fecha 19/09/2024, en el que se requiere que la Agencia Digital de Andalucía valore los impactos que supone la implementación de los medios electrónicos que pretenden ponerse en carga por aplicación de las determinaciones contenidas en el Anteproyecto de Ley y que se modifique la ubicación de los conceptos contenidos en el Anexo para que se contemplen en el articulado, por técnica legislativa.
Se aceptan ambas consideraciones.

Con fecha 30/10/2024 se solicita informe a la Agencia Digital de Andalucía, recibiéndose en la Secretaría General de Vivienda con fecha 02/12/2024.

CONSEJERÍA DE SALUD Y CONSUMO

Se recibe informe con fecha 18/09/2024, en el que se realizan una serie de consideraciones al articulado. Se han tenido en cuenta la mayoría y se han incorporado al texto. No obstante, se relacionan y justifican aquellas consideraciones que no han sido tenidas en cuenta:

OBSERVACIÓN 1: Se realizan una serie de consideraciones a la redacción del **Artículo 1. Objeto de la Ley**, para mejorar la coherencia y comprensión del texto.
RESPUESTA 1: Se acepta y se incluye en el texto.

OBSERVACIÓN 2: Se propone la eliminación del texto que aparece entre paréntesis en la redacción del **apartado 1 del artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.**
RESPUESTA 2: Se acepta.

OBSERVACIÓN 3: En el **Artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda**, proponen que sería de interés que, además de recabar propuestas de entidades y organizaciones, lo hiciera también de la ciudadanía para identificar mejor necesidades, oportunidades y retos.
RESPUESTA 3: No se acepta. Ya se tiene en cuenta la representación de los agentes económicos y sociales más representativos, por lo que se entiende que la ciudadanía está representada.

OBSERVACIÓN 4: En el **Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible**, proponen que se establezcan requisitos adicionales para la inclusión de los suelos en la bolsa de forma que sirvan para asegurar que son susceptibles de ser incluidos, así como la corrección de una expresión para referirse a la información gráfica.
RESPUESTA 4: Sólo se acepta la corrección de la redacción, ya que los requisitos para su inclusión ya vienen especificados en el apartado 2.

OBSERVACIÓN 5: En el **Artículo 12. Otras formas de colaboración público-privada.** Dado que en el marco de la colaboración pública-privada, se incluye la información estadística que deben proporcionar los colegios profesionales, sería de interés que en lugar del "número" de visados, etc… se incluyese la información geográfica que permita delimitar la posición de las parcelas afectadas. Además, añadir a estos datos variables de seguimiento: datos de ocupación, por venta o alquiler, el tiempo transcurrido desde que la vivienda está disponible hasta que se ocupa, el perfil del ocupante o el tiempo que la ocupa, permitiría cuantificar el rendimiento y mejorar la planificación. El mantenimiento y explotación de estos datos podría ser función de la Comisión Interadministrativa, establecida en el artículo 13.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 141/513

[redacted]

RESPUESTA 5: No se tiene en cuenta la petición de otros datos no contemplados a los Colegios Oficiales de Arquitectos, dado que son datos de los que no disponen y no son de su competencia (datos de ocupación, por venta o por alquiler, etc.), y pueden obtenerse por otras fuentes de información.

OBSERVACIÓN 6: En el **Artículo 14. Instrumentos de Planificación**, se realizan las siguientes consideraciones:

a) Apartado 1.E, En la definición del Plan de Inspección de la Vivienda, se echa en falta describir su objetivo, finalidad y describir cómo se ejecutará.
b) En el apartado 2, para la elaboración de los instrumentos de planificación, se recomienda incluir en su redacción "*...utilizando para ello, como mínimo, la información disponible en la Distribución Espacial…*"

RESPUESTA 6: No se acepta la observación al apartado 1.E, dado que no es la ubicación donde se describe su objetivo, finalidad y la forma en la que se ejecutará, y se incluye en la redacción del apartado 2, la propuesta planteada.

OBSERVACIÓN 7: En el **Artículo 15.3. Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.** Se sugiere añadir en su redacción *"En su formulación, el plan deberá determinar si tiene clara incidencia en la salud o no, a los efectos de cumplir la normativa de Evaluación de Impacto en Salud".*
RESPUESTA 7: Se acepta parcialmente. El plan andaluz es un plan programático que plantea diversas líneas de actuaciones y ayudas. Será en el momento de redacción de las correspondientes bases reguladoras cuando habrá que evaluar la incidencia en la salud de cada línea concreta. No obstante, en la tramitación del plan andaluz se evaluará la incidencia en la salud, hecho que es preceptivo y que se considera que no ha de ser incluido en la redacción de este artículo.

OBSERVACIÓN 8: En el **Artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo.** Se plantea añadir a la redacción del artículo que ha de ser coherente con los objetivos y determinaciones del plan andaluz.
RESPUESTA 8: No se acepta, ya que el plan municipal es un documento que analiza una situación determinada en un municipio y el plan andaluz es programático. Es el plan andaluz el que, a la luz de los resultados de los planes municipales, debe programar sus líneas de actuación y ayudas.

OBSERVACIÓN 9: En el **Artículo 19.6. Áreas Prioritarias de Vivienda**, se sugiere añadir en su redacción "*y la información cartográfica se mantendrá actualizada y a disposición de todas las personas y entidades interesadas". En el punto 8 la frase "en cada parcela se podrá incrementar en un 20% el número de viviendas y en un 10% la edificabilidad, sin que sea necesario un incremento de dotaciones*".
RESPUESTA 9: Se acepta parcialmente, será tenido en cuenta en su desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 10: En el **Artículo 22. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario. Equipamiento comunitario residencial,** se recomienda que al menos debieran garantizarse un mínimo de dotaciones antes de permitir que todo el suelo se destine a viviendas.
RESPUESTA 10: Se acepta parcialmente. Sólo se permite en caso de parcelas sin uso y previa conformidad del Ayuntamiento. La propuesta ya planteada se ha realizado de conformidad con la legislación urbanística de aplicación, dentro de los límites que esta ya permite.

OBSERVACIÓN 11: En el **Artículo 25.6 Principios rectores de la calidad de las viviendas**, se recomienda modificar la redacción del apartado 6 y trasladar su contenido a la Exposición de Motivos para mejorar la comprensión y la coherencia.
RESPUESTA 11: Se acepta.

OBSERVACIÓN 12: En el **Artículo 28. Libro del edificio y manual del usuario de la vivienda**, se realizan una serie de consideraciones.

Es copia auténtica de documento electrónico

RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente, en la nueva versión del Anteproyecto se replantea la redacción de este artículo, al haber puesto en relación las consideraciones realizadas al mismo por varios agentes.

OBSERVACIÓN 13: En el **Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad**, se realizan las siguientes consideraciones:

a) Se echa en falta la inclusión del concepto de autosuficiencia energética y de la promoción de comunidades energéticas.
b) Se sugiere además incluir, en este apartado 1, otro subapartado en el que se indique como criterio de calidad el optar por aparcamientos subterráneos antes que en superficie, dedicando el espacio en superficie a zonas verdes o puntos de encuentro de las personas.

RESPUESTA 13: No se acepta, dado que se considera que el concepto "autosuficiencia energética" ya está implícito en la redacción del apartado 1.a) y la segunda apreciación es demasiado específica, pudiendo ser objeto de desarrollo posterior.

OBSERVACIÓN 14: En el **Artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios**, se propone incluir en su redacción, la frase *"...siempre será prioritaria y/ o preferible la rehabilitación urbana a la ocupación de nuevo suelo"*.

RESPUESTA 14: No se acepta, no es cuestión de priorizar la rehabilitación, pueden convivir rehabilitación con nueva construcción.

OBSERVACIÓN 15: En el **Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana**, se realizan las siguientes consideraciones:

a) Consideran insuficiente la referencia a la búsqueda del equilibrio entre usos en lo relativo al uso turístico.
b) En relación con el apartado 9, se recomienda también incluir, como punto adicional, la potenciación de la movilidad sostenible y la creación de las infraestructuras necesarias para ello, como criterio de sostenibilidad y calidad de vida.

RESPUESTA 15: No se acepta. La regulación de ambos asuntos no son competencia de vivienda.

OBSERVACIÓN 16: En el **Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas**, durante el periodo de protección, se realizan las siguientes consideraciones:

a) En el apartado 1, se sugiere incluir a "personas no acompañadas" que actualmente es un conjunto de población cada vez mayoritaria y que por motivos distintos afrontan todos los gastos de la vivienda en soledad, nos referimos a personas viudas, divorciadas, solteras y a la llamada "soledad no deseada" (término asociado a la edad anciana), para las que se puede destinar vivienda protegida al menos durante el tiempo que dure la situación de soledad.
b) En el apartado 2, relativo a los ingresos, se recomienda modificar y unificar la redacción dada en los apartados a) y b), proponiendo la siguiente "*a) Disponer de unos ingresos familiares que se encuentren dentro del rango establecido en el Plan de Vivienda…*", para una mejor comprensión del texto.

RESPUESTA 16: No se acepta, en primer lugar, las personas no acompañadas no están excluidas, por lo que no es necesario incluirlas expresamente. En segundo lugar, la limitación de los ingresos viene determinada para cada programa definido en el Plan VIVE, por ello se considera que está bien redactado.

OBSERVACIÓN 17: En el **Artículo 56. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida,** consideran que los límites establecidos como salario mínimo y máximo podrían ir parejos al precio máximo de la vivienda protegida al que se accede y podrían crearse distintas categorías alcanzando mayor equidad.

RESPUESTA 17: No se acepta, ya que las distintas categorías de viviendas protegidas están asociadas a distintos niveles de renta, tal como se establece en el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.

Es copia auténtica de documento electrónico

OBSERVACIÓN 18: En el **Artículo 97.7 Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales**, se establece que "Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el apartado 2, letra b) del artículo anterior, y acreditado el grave riesgo para la seguridad y salud de las personas usuarias de la vivienda, se podrán adoptar las medidas cautelares que se estimen oportunas". Se indica que esta Consejería está de acuerdo con dicha medida, como no puede ser de otra forma, pero en ningún caso ello puede suponer una mayor carga burocrática para los profesionales de la Atención Primaria y Comunitaria del Servicio Andaluz de Salud, lo que habrá de tenerse en cuenta en el desarrollo reglamentario de este aspecto de la norma.
RESPUESTA 18: No se acepta, la competencia la competencia para el establecimiento de medidas cautelares en materia de seguridad y salud no pertenece al ámbito material objeto del Anteproyecto de Ley de Vivienda.

CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS

Se recibe informe con fecha 23/09/2024.

1) Se propone la inclusión de medidas concretas para el fomento del tejido industrial andaluz, vinculadas a la construcción y rehabilitación de viviendas.
2) Se propone incluir una serie de modificaciones en el articulado, por alineación con nuestra planificación industrial, y concretamente con el "Plan de cadena de valor CRECE Industria para la edificación en Andalucía", con el "Plan de cadena de valor CRECE Industria de la madera y el mueble en Andalucía" y con el "Plan de cadena de valor CRECE Industria de la piedra y el mármol en Andalucía".

En relación a las consideraciones manifestadas, se informa que se aceptan parcialmente, mejorando la redacción de algunos artículos. No obstante, se entiende que algunas de las propuestas ya estaban implícitas en la redacción del Borrador, que las contemplaba de manera genérica y no particularizada.

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Se recibe informe con fecha 25/09/2024 y referencia OC-2024-96. Los distintos Centros Directivos, concretamente la Intervención General, la Dirección General de Fondos Europeos y la Dirección General de Patrimonio han realizado una serie de consideraciones a la parte expositiva, a la parte dispositiva y otras de carácter formal en relación al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía. A continuación, se analizan y consideran las cuestiones planteadas.

Consideraciones a la parte expositiva:

- Página 11, tercer párrafo. Se corrige el número de artículos que conforman la Ley.

- Página 18, tercer párrafo Debe realizarse alguna referencia al cumplimiento del punto 13 del Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, que se considera es el motivo de la modificación normativa relativa al artículo 61.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece que: "*13. En relación con el apartado 5 de este mismo artículo* [se refiere al artículo 61] *ambas partes acuerdan que su interpretación y aplicación conforme al orden competencial debe hacerse de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y, específicamente, de acuerdo con la regla básica estatal establecida en el artículo 20.1.b) del TRLSRU, de modo que la referencia a una reserva excepcionalmente inferior o la exención de dicha reserva en determinados municipios, queda reservada a los instrumentos de*

Es copia auténtica de documento electrónico

ordenación de ámbito regional y subregional, que deberán recogerla de manera motivada y garantizando la reserva completa dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. Estos criterios interpretativos se incorporarán asimismo en el desarrollo reglamentario de esta norma". Se ha incluido en la exposición de motivos la explicación oportuna.

- Página 19, tercer párrafo Se solicita incluir mayor justificación los principios de buena regulación (necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia). Se revisa la justificación y tiene su reflejo en la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.

Observaciones a la parte dispositiva:

OBSERVACIÓN 1: Al **Artículo 6. Competencias de la Comunidad Autónoma**, en relación a la atribución de competencias a AVRA para el desarrollo de suelos para su destino a vivienda protegida, exponiendo que sólo cuando sea de su titularidad.
RESPUESTA 1: Se modifica el artículo para añadir la apreciación citada.

OBSERVACIÓN 2: En relación al **Artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda**, exponen que sería más adecuado calificar dicho órgano colegiado como de "participación social", dado que el apartado 3 del proyectado artículo establece que estarán representados en dicho órgano: "los agentes económicos, sociales, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda". Además, debería añadirse que el referido órgano colegiado es de los previstos en el artículo 88 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.
RESPUESTA 2: Se modifica el artículo para añadir la apreciación citada.

OBSERVACIÓN 3: Al **Artículo 10. Bolsa de suelo para vivienda asequible**. Consideran que debe clarificarse cuál es el régimen de integración en la mencionada bolsa.
RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente y se aclara que La "Bolsa de suelo para vivienda asequible" incluida en el artículo 11 (antes artículo 10) del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se trata de un medio para dar información en la web de la Junta de Andalucía, a través de un visor, de la bolsa de suelo disponible para la construcción de viviendas a precio asequible, con la finalidad de dar publicidad y transparencia a los mismos e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada, facilitando la búsqueda y localización de los suelos desde varios criterios objetivos y mediante el uso de cartografía adecuada. A tal efecto la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en colaboración con la Agencia Digital de Andalucía, desarrollará una sencilla herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y para la consulta electrónica.

Esta medida se ha adelantado en el artículo 5 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, con la particularidad de que en el Decreto-ley mencionado se limita a la inclusión de los suelos de los municipios con población superior a 100.000 habitantes y en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se plantea para todos los municipios de Andalucía que así lo deseen.

Una vez que entre en vigor la Ley de Vivienda de Andalucía y para que los demás municipios puedan adherirse progresivamente, podría ser necesaria una mayor inversión, si bien, como también se ha trasladado, la Agencia Digital de Andalucía está preparando la licitación de un contrato menor de consultoría para determinar el presupuesto y alcance de las medidas a implementar en el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, en concreto, la ampliación de la Bolsa de suelo para vivienda asequible a todos los municipios de Andalucía que, en cualquier caso, quedará sujeta a disponibilidad presupuestaria, tal como se ha hecho constar en una la Disposición adicional Cuarta. Marco de financiación, límite al gasto y disciplina presupuestaria, que se ha incluido en el borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 145/513

[redacted]

OBSERVACIÓN 4: Al **Artículo 11. Medios de colaboración público-privada** para la construcción de vivienda asequible.

1. En relación al apartado 1.a) consideran que lo que podrá corresponder a la Consejería competente en materia de vivienda será prestar colaboración a las administraciones públicas enajenantes en su garantía y establecimiento, en lugar del "Impulso para la enajenación de suelos públicos…".
2. En relación al apartado 1.d), consideran igualmente que su redacción no se ajusta a la legislación vigente sobre patrimonios públicos de las distintas administraciones públicas, pues otorga a la Consejería competente en materia de vivienda atribuciones propias de otros organismos; a esta corresponderá, en todo caso, promover o impulsar, al igual que se establece en el apartado a) dichas permutas.
3. En el apartado 3, sugieren referirse al artículo concreto de la LISTA por coherencia y para mejor comprensión del texto.

RESPUESTA 4: Se aceptan las sugerencias y se modifica el texto.

OBSERVACIÓN 5: Al **Artículo 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada**. La Dirección General de Patrimonio considera que debe especificarse "en materia de vivienda" y "en materia de vivienda protegida".
RESPUESTA 5: Se acepta y se modifica el párrafo.

OBSERVACIÓN 6: Al **Artículo 79. 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 Intervención General de la Junta de Andalucía considera que el proyectado precepto puede tener naturaleza o alcance procesal, dado que en determinados procedimientos judiciales se establece que los juzgados deben efectuar determinadas comunicaciones a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble. Por tanto, se considera que, al menos dicho contenido del anteproyecto de ley debería someterse al preceptivo informe del Consejo General del Poder Judicial (en adelante CGPJ), previsto en el artículo 561.1.6º de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Incidiendo en la misma necesidad de solicitar el referido informe del CGPJ, debe tenerse en cuenta que en la disposición derogatoria única del anteproyecto de ley se deroga, entre otras, 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, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, entendiendo que las disposiciones de dicha Ley 1/2018, de 26 de abril, se integran en el contenido del anteproyecto (capítulo VI del Título V) que ahora se tramita. Pues bien, en el procedimiento de elaboración de la referida Ley 1/2018, de 26 de abril, entre la documentación adicional que formó parte de su elaboración, se encuentra la certificación del Acuerdo adoptado por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial en su reunión del día 24 de noviembre de 2016, por el que se aprobó el Informe Jurídico al anteproyecto de ley por el 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, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, en el que se analiza, de forma detallada, diversos contenidos del referido anteproyecto. Por tanto, se considera que, siguiendo el mismo criterio que en aquella elaboración normativa, debería solicitarse sobre el anteproyecto de ley que ahora se tramita el referido informe del CGPJ.
RESPUESTA 6: Se acepta y se solicita informe.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 146/513

OBSERVACIÓN 7: Al **Anexo. Definiciones y Conceptos. Apartado 1.c) Vivienda asequible.** La intervención General de la Junta de Andalucía sugiere modificar la referencia al IPREM para que quede una redacción coherente y no confusa.
RESPUESTA 7. Se acepta y se modifica la referencia. Se informa además que el anexo se ha trasladado al artículo 4.

OBSERVACIÓN 8: Consideraciones de la Dirección General de Fondos Europeos. Consideran que los principios de la Nueva Bauhaus y del Pacto Verde Europeo podrían integrarse en los criterios que guíen la promoción de vivienda pública y privada en Andalucía, apoyando así la visión de un desarrollo urbano más sostenible, inclusivo y estéticamente enriquecedor, tal como se propone en el anteproyecto, dado que tanto la iniciativa europea como el anteproyecto andaluz persiguen objetivos comunes en la lucha contra la crisis de vivienda, lo que sugiere una posible sinergia entre las políticas europeas y autonómicas en esta materia.
RESPUESTA 8. Se acepta y se introducen referencias en la Exposición de Motivos.

Consideraciones de carácter formal:
Se han realizado una serie de consideraciones de carácter formal, que han sido tenidas en cuenta en su totalidad en la nueva versión del texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

Con fecha 30/09/2024 se recibe comunicación de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente remitiendo informes al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía emitidos por dos centros directivos.

Por un lado, se recibe **Informe del Servicio de Planificación y Evaluación Ambiental Estratégica de la Secretaría General de Medio Ambiente y Cambio Climático**, en el que se realizan una serie de consideraciones:

Consideraciones generales:
Estiman que esta propuesta normativa debe incluir entre sus principios una construcción y rehabilitación de vivienda sostenible que busque entre sus objetivos:
- Conseguir una habitabilidad de bajo impacto ambiental
- Mejorar la eficiencia y el ahorro energético
- Seleccionar materiales con criterios ambientales e incentivar el uso de productos con etiquetas ecológicas, afirmaciones ambientales y declaraciones ambientales de producto (DAP) en base a las normas ISO que las regulan.
- Considerar el Análisis del Ciclo de Vida (ACV) de los productos
- Identificar indicadores que midan la circularidad del sector de la construcción
- Evaluar alternativas de materiales y soluciones constructivas, de forma que la comparativa de diferentes opciones permita tomar decisiones más sostenibles ambientalmente.

RESPUESTA: Se considera que el texto del anteproyecto contempla esos principios de manera genérica, y así se refleja en el artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda, en el artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas y en el artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.

Consideraciones específicas:

OBSERVACIÓN 1: Al **artículo 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo**, en relación a que se valore la posibilidad de que deba ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica y se recuerda la necesidad de

Es copia auténtica de documento electrónico

incluir en ellos las variables ambientales, especialmente en cuanto a los principios de la economía circular se refiere, fomentando en las modalidades de ayudas autonómicas la disminución del impacto ambiental.
RESPUESTA 1: El Plan Andaluz de vivienda y suelo realiza la programación presupuestaria, de objetivos y organizativa en materia de vivienda, si bien no establece actuaciones concretas. Tal como establece el artículo 1 del Plan VIVE en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado por Decreto 91/2020, de 30 de junio, es un documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucional y estatutariamente consagrados, entendiendo por tanto que no debe ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica. Por otra parte, será en el futuro desarrollo de las bases reguladoras de las líneas de ayudas que se pongan en carga en desarrollo de las actuaciones establecidas en el marco del Plan Autonómico de Vivienda y Suelo, cuando se tendrán en cuenta las variables ambientales antes mencionadas.

OBSERVACIÓN 2: Al **artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo**, recordando que la elaboración y aprobación de estos planes municipales deberá ir en consonancia con la normativa ambiental de aplicación. Así mismo y en aras a conseguir una construcción y rehabilitación de vivienda sostenible se solicita se incorpore entre los contenidos de los Planes Municipales de Vivienda y suelo dos nuevos apartados:
- Propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la sostenibilidad ambiental del plan y medidas que tengan en cuenta los principios y objetivos de la economía circular en la construcción y rehabilitación de viviendas.
- Indicadores de sostenibilidad ambiental y economía circular que midan la disminución del impacto ambiental.

RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente y se añade en el apartado 2 un texto indicando que habrán de perseguirse los "principios rectores de la política de vivienda, de la calidad de las viviendas y de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana".

OBSERVACIÓN 3: Al **artículo 18. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo**, en relación a que se valore la posibilidad de que deba ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, que se incluya algún apartado que mida y evalúe su sostenibilidad ambiental y un posible análisis de alternativas desde el punto de vista de sus efectos ambientales, y la advertencia de que la delimitación de las "Áreas prioritarias de Vivienda o de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana no puede contradecir lo establecido en la normativa sectorial ambiental que pueda ser de aplicación.
RESPUESTA 3: No se acepta, ya que el objeto de estos planes es el establecimiento de una estrategia común para garantizar el derecho de acceso a la vivienda, estableciendo directrices y coordinando de manera conjunta las necesidades comunes en materia de vivienda, infraestructuras, suelo y dotaciones de los municipios afectados, por lo tanto serán de obligado cumplimiento las determinaciones y directrices establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico que ya contemplan cuestiones ambientales y han sido objeto de la correspondientes evaluaciones.

OBSERVACIÓN 4: Al **artículo 19. Áreas Prioritarias de Vivienda**, recordando que el incremento en un 20% del número de vivienda y un 10% de la edificabilidad debe ser compatible con los umbrales de calidad ambiental establecidos en la normativa sectorial de aplicación.
RESPUESTA 4: Se acepta y se aclara que ese límite se ha permitido dentro de los márgenes ya establecidos por la legislación urbanística de aplicación.

OBSERVACIÓN 5: Al **artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas**, sugieren modificaciones a los apartados 7 y 9.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 148/513

RESPUESTA 5: Se acepta la sugerencia de redacción dada al apartado 7 y se incluye, y no se acepta la del apartado 9 por entender que ya contempla lo que se solicita.

OBSERVACIÓN 6: En el **artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad**, se aconseja incluir entre los objetivos y recomendaciones un apartado que persiga establecer indicadores que mida la circularidad de la construcción y sostenibilidad ambiental de las viviendas.
RESPUESTA 6: No se acepta ya que se encuentra incluido en la redacción actual, no obstante se revisará para que quede más claro.

Por otro lado, se reciben una serie de consideraciones de la **Dirección General de Política Forestal y Biodiversidad**:

1. Se realizan las siguientes consideraciones previas:
- 1º) Se diagnostican con rigor los retos de vivienda, resaltando la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático.
- 2º) La sostenibilidad en vivienda requiere el uso de materiales de bajo impacto ambiental, como la madera y el corcho.
- 3º) El anteproyecto de ley debería incluir el compromiso europeo de neutralidad climática para 2050 y el papel de la construcción en reducir emisiones.
- 4º) Faltan objetivos específicos en la ley relacionados con la sostenibilidad de los procesos constructivos y la vida útil de las viviendas.
- 5º) El uso de madera técnica en la construcción contribuye al desarrollo sostenible, mitigando el impacto ambiental y anticipando efectos del cambio climático.
- 6º) Promover materiales forestales andaluces apoyará la bioeconomía regional, la sostenibilidad forestal y la fijación de la población rural.
- 7º) La ley representa una oportunidad para los montes andaluces mediante el uso de recursos forestales en construcción sostenible.
- 8º) Debe tomarse en consideración la Directiva 2024/1275 de la UE sobre la eficiencia energética de los edificios.
- 9º) Debe tenerse en cuenta el Dictamen 2023/C 184/04 del Comité Económico y Social Europeo sobre "Construcción en madera para reducir CO2 en el sector de la construcción", mediante una gestión forestal sostenible.
- 10º) Se recomienda aumentar el uso de madera en edificios públicos y apoyar la investigación en materiales de construcción sostenibles.
- 11º) Reducir la huella de carbono en construcción implica usar materiales locales como los recursos forestales andaluces.
- 12º) La Nueva Bauhaus Europea impulsa una arquitectura sostenible y estética, con la madera como elemento clave en la transición ecológica.

Se informa que se han tenido en cuenta con motivo de otras alegaciones y otras serán objeto de desarrollo reglamentario. No obstante, la ley establece una seria de principios rectores de la política de vivienda, de principios rectores de la calidad de las viviendas y de principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana, que ya recogen de manera general las observaciones realizadas.

2. Se realizan propuestas generales relativas a la inclusión en el texto de referencias a materiales locales como la madera y el corcho, y otras cuestiones medioambientales. Se informa que se han tenido en cuenta con motivo de otras alegaciones y se han incorporado las referencias solicitadas.

3. Se realizan las siguientes propuestas específicas de adaptación al articulado:

Es copia auténtica de documento electrónico

OBSERVACIÓN 1: En el ***apartado II de la Exposición de Motivos*** pretenden una modificación de una de las directrices establecidas en el acuerdo del Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 30 de agosto de 2022.
RESPUESTA 1: No se acepta, dado que no pueden modificarse acuerdos firmes.

OBSERVACIÓN 2: En la ***Exposición de Motivos, sobre el título II Calidad de las viviendas***, proponen incluir referencias a los materiales naturales y de proximidad, y a la reducción de la huella de carbono.
RESPUESTA 2: Se acepta.

OBSERVACIÓN 3: En el ***Artículo 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas***, se proponen una serie de modificaciones:

1) Añadir, en el *apartado 7* el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
   "*7. Sostenibilidad ambiental, mediante un uso adecuado del terreno y los recursos naturales, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones de gases de efecto invernadero y de contaminación lumínica y acústica. Se impulsará el cálculo de la huella de carbono en el proyecto y en la obra terminada como valor necesario para cualificar y activar sistemas de compensación medioambiental,* ****así como el uso de materiales de origen natural y biológico de proximidad (km 0) como la madera, el corcho y fibras vegetales*.***"
2) Añadir, en el *apartado 12* el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
   "12. Circularidad tanto en los procesos de edificación, la prestación de los servicios y el uso de la vivienda, de manera que llegue a generarse un impacto positivo en la naturaleza y en la sociedad. Reducir la generación de residuos, convertir los residuos en materia prima, contemplar y facilitar la compensación y mejora del medio ambiente, son principios referentes de esta Ley. ****Se impulsará el uso de materiales de origen natural y biológico (bioproductos) que no generen residuos o que sean reusables o reciclables al final de su vida útil, con especial énfasis en la madera, el corcho y fibras vegetales, que procedan de bosques certificados en gestión forestal sostenible.*"***

RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente el texto propuesto para el punto 7. El texto añadido será el siguiente: *así como el uso de materiales naturales y de proximidad". No se acepta el texto propuesto para el punto 12. Es reiterativo.

OBSERVACIÓN 4: En el ***Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad***, *se proponen una serie de modificaciones:*

1) Añadir, en el apartado 1.a) el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
   a) Un consumo reducido, responsables y sostenible en su construcción y uso, alimentarse con energías renovables y no producir emisiones de CO2 in situ procedente de combustibles fósiles, promoviendo el empleo de materiales y energías renovables en todo su ciclo, minimizando el consumo mediante la optimización de la calidad en los materiales, procurando la sostenibilidad ambiental, adoptando medidas para alcanzar la suficiencia energética ****y la neutralidad al carbono en la medida de lo posible*.***
2) Añadir, en el apartado 1.d) el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
   d) Utilización preferente de materiales autóctonos, ****de origen natural y biológico (bioproductos) como la madera y el corcho**** *y no contaminantes que, por su composición o estructura, se adecúen mejor a las condiciones climáticas y de construcción propias de la zona en que se realice la obra, con el objeto de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos ambientales negativos. Dichos materiales procederán, preferentemente, de bosques certificados en gestión forestal sostenible, valorando en los pliegos la huella de la producción de los materiales, el transporte y el proceso constructivo y dando prioridad a las tipologías constructivas propias de la zona, a fin de racionalizar el mantenimiento y evitar impactos negativos.*
3) Añadir, en el apartado 3. el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
   3.Se incentivarán las promociones que propongan ****medidas orientadas a la reducción de huella de carbono, tales como medidas insitu como el uso de materiales naturales renovables que procedan de***

Es copia auténtica de documento electrónico

bosques certificados en gestión forestal sostenible y cuya producción lleve implícito el secuestro de dióxido de carbono. En caso de no alcanzar una huella cero o negativa, se impulsarán medidas ex situ como la creación de espacios verdes urbanos, proyectos de restauración forestal, de gestión forestal sostenible o de infraestructuras verdes que permitan la conectividad entre ecosistemas.* *Todo ello, además, con el objetivo de aumentar la capacidad de los ecosistemas para operar como sumideros de carbono, en el marco del Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones.*

4) Incluir dos nuevos apartados 4. Y 5.:
4. Se incentivarán las promociones que propongan el uso de biomateriales procedentes de los montes y otros recursos forestales de Andalucía, como la madera, el corcho, las fibras naturales, residuos naturales, etc., que supongan un incentivo económico para promover la gestión forestal sostenible de nuestros recursos, la generación de economía en zonas rurales con recursos forestales y por tanto la lucha contra la despoblación, la resiliencia y generación de biodiversidad de nuestros recursos forestales, la lucha contra los incendios forestales, y la generación de industria local en nuestra comunidad autónoma, a la vez que una fuerte y eficiente reducción de la huella de carbono de la vivienda, aumento de su eficiencia energética y disminución de costes por transporte.5.Fomentar el uso de la madera y el corcho de Andalucía, incluyendo su uso en al menos un 20% de la vivienda pública.*

RESPUESTA 4: No se acepta. Es reiterativo.

OBSERVACIÓN 5: En el ***Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana***, se propone añadir el texto señalado en negrita y entre asteriscos:
15. Promover las soluciones constructivas reversibles que faciliten el cambio de configuración de las viviendas sin provocar demoliciones y generación de residuos, utilizando materiales naturales renovables como madera, corcho y fibras vegetales que procedan de bosques certificados en gestión forestal sostenible*.

RESPUESTA 5: No se acepta. Ya está contemplado en el anteproyecto. Es reiterativo.

4. Se realizan otras consideraciones, y proponen que la Ley de Vivienda de Andalucía tenga en cuenta el compromiso del Consejo Europeo y la Directiva 2024/1275 del Parlamento Europeo y el Consejo, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

RESPUESTA: No se acepta. Es una normativa que afecta a todo edificio y dependerá de la transposición de la directiva en todo el territorio nacional.

CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

Se recibe informe con fecha 01/10/2024. Se realizan consideraciones desde diferentes Centros Directivos de la Consejería, que a continuación se analizan.

La **Dirección General de Justicia Juvenil y Cooperación** ha realizado consideraciones en relación a la problemática que plantea la necesidad de conciliación o intermediación prevista en el artículo 439 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

RESPUESTA.- El procedimiento de conciliación debe ser objeto de regulación en el ámbito jurídico procesal.

La **Secretaría General de Administración Local** ha realizado observaciones relativas a los siguientes conceptos:

- Se sugiere adoptar la terminología de la Estrategia de Reto de Demográfico para la determinación del concepto “Municipios en proceso de regresión poblacional”, dado que la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública valora municipios en riesgo bajo, medio y alto de despoblación

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 151/513

[redacted]

según las mermas de las poblaciones utilizando el método AVANT, datos que se actualizan anualmente, y que pueden servir para una mejor planificación en materia de vivienda.
- Se sugiere añadir, ya sea como una medida o principio rector, la conexión de viviendas vacías que se ofrecen en zonas en riesgo de despoblación y nuevos pobladores que necesitan vivienda.
- Asimismo, se propone incorporar la captación de vivienda vacía y elaboración y gestión de bolsas de vivienda para ofertar aquellos que deseen asentarse en el medio rural.
- Del mismo modo se propone se incorporen ayudas para la rehabilitación de estas viviendas vacías, así como la elaboración de un Catálogo de viviendas desocupadas, diferenciando entre amuebladas y no amuebladas.
- Por otra parte, teniendo en cuenta las Propuestas que en materia de vivienda se han propuesto para la Estrategia en materia de Reto Demográfico, se considera que deberían esta alineadas con el Anteproyecto de Ley.

RESPUESTA: Se acepta. Se entiende que se han tenido en cuenta las propuestas en materia de vivienda para la Estrategia en materia de Reto Demográfico, sobre todo las relativas a los jóvenes, flexibilidad para poder incorporar espacios de trabajo, fomento del alquiler, etc. Aquellas propuestas que no se han incluido expresamente serán tenidas en cuenta en futuras programaciones de actuaciones, a través de los Planes de Vivienda y Suelo.

CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD

Se recibe informe con fecha 02/10/2024. Se realiza una valoración positiva del texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda, y proponen algunas puntualizaciones que se aceptan, si bien no se han incluido aquellas que se entiende que ya vienen contempladas en el texto de manera genérica y no particularizada. Se realizan consideraciones desde diferentes Centros Directivos de la Consejería, que a continuación se analizan.

La **Dirección General de Protección Social y Barriadas de Actuación Preferente** muestra su conformidad con los contenidos del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía en lo relativo a la distribución de las competencias asignadas a la Comunidad Autónoma en la modificación a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La **Dirección General de Personas con Discapacidad,** solicita que en el apartado 1 del artículo 54. *Sujeto destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección, se cambie la expresión "personas con capacidades diferentes"* por el término *"personas con discapacidad",*
RESPUESTA: *Se a*cepta el cambio de expresión y se incluye. En relación a denominar las leyes que aparecen en el Anteproyecto de Ley con su denominación completa, no se acepta por técnica legislativa.

La **Dirección General de Políticas Migratorias** realiza una valoración positiva del Anteproyecto de Ley pero *considera que el artículo 54 del Anteproyecto de Ley sigue sin recoger específicamente al "colectivo de personas migrantes en riesgo de exclusión y/o residentes en asentamientos informales, así como a las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla".* Esta Dirección General considera que, a falta de una referencia expresa a los colectivos indicados, sería suficiente con una remisión a los *"colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda"* definidos en el *Anexo "Definiciones y conceptos",* letra n), al incluir la lista que se ofrece en el mismo a los colectivos referidos.
RESPUESTA: No se considera necesario incluirlos expresamente, ya que podrían solicitar vivienda protegida en caso de cumplir los requisitos.

La **Dirección General de Personas Mayores, Participación Activa y Soledad no deseada**, remite las siguientes observaciones:

Es copia auténtica de documento electrónico

OBSERVACIÓN 1: En el artículo 12.1 del Anteproyecto (Otras fórmulas de colaboración público-privada) se sugiere que, entre las entidades del Tercer sector y fundaciones con las que se promueva la colaboración y el establecimiento de ayudas, se recojan aquellas cuyo objetivo final sea la mejora de las vidas de las personas mayores y garanticen la protección de su salud y derechos.
RESPUESTA 1: No se acepta, no se considera necesario definir el objetivo final de las mencionadas entidades.

OBSERVACIÓN 2: En el artículo 54, entre los requisitos que deben cumplir las personas destinatarias de viviendas protegidas, en el apartado 2 f), entre las excepciones recogidas al requisito de no ser titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, se propone que se recojan que sean personas que opten a las denominadas viviendas intergeneracionales.
RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente, dado que esas cuestiones tan concretas deberán ser objeto de desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 3: Se sugiere hacer referencia expresa a medidas encaminadas a la atención de las necesidades de las personas mayores.
RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente, ya que si bien el objeto de la Ley es dar respuesta a las necesidades de los colectivos más necesitados, se considera que la Ley no debe hacer referencia expresa a actuaciones y medidas concretas que dependerán de las disponibilidades presupuestarias y los objetivos de cada Plan de Vivienda.

La **Dirección General de Infancia, Adolescencia y Juventud** realiza las siguientes consideraciones:

OBSERVACIÓN 1: Aunque en el Anexo del Anteproyecto de Ley de Vivienda se hace una definición del colectivo “unidades familiares con menores a cargo y jóvenes extutelados”, a lo largo del texto no se menciona como tal dicho colectivo, se considera que sería más preciso hacer referencia al colectivo prioritario en el acceso a la vivienda y a las personas de especial protección definidas en el Anexo del anteproyecto en el apartado 1 del artículo 54 y se propone una redacción alternativa.
RESPUESTA 1: No se acepta, dado que los colectivos prioritarios pueden ir cambiando a lo largo del tiempo e incluirlos todos expresamente en el texto puede dar lugar a la exclusión de colectivos que en un momento dado necesiten vivienda.

OBSERVACIÓN 2: Sugieren incluir como personas de especial protección dentro del colectivo prioritario para acceder a una vivienda en el apartado 1.n): “Personas que tienen suspendida la tutela de sus hijos o hijas pero con las que la entidad pública está trabajando en aras de una posible reintegración familiar”, dado que para conseguir la reunificación de las familias es un inconveniente que la familia no disponga de una vivienda.
RESPUESTA 2: No se acepta, dado que no están excluidas y hay supuestos que valoran los servicios sociales (como puede ser este colectivo) que tienen preferencia para acceder a una vivienda protegida.

Desde el **Instituto Andaluz de la Juventud**, remiten una serie de observaciones de carácter general y otras de carácter específico (al articulado) que a continuación se analizan:

OBSERVACIÓN 1: Se propone realizar alguna referencia a la necesidad de dar información a las personas jóvenes sobre vivienda a través de los distintos canales de información del IAJ, por ejemplo, en el art. 47, en el sentido de implementar algún instrumento de colaboración en la difusión de información en materia de vivienda con diversos colectivos (en nuestro caso, con la juventud andaluza).
RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente, si bien no se considera necesario incluirlo como mención expresa en la Ley ya que siempre ha de existir colaboración interadministrativa en aras de la cuál la información puede estar disponible sin necesidad de que se contemple en la Ley.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 153/513

[redacted]

OBSERVACIÓN 2: Sugieren corregir la cita de la sentencia del Tribunal Constitucional, por la correcta: Sentencia 79/2024, de 21 de mayo de 2024. Recurso de inconstitucionalidad 5491-2023 (No 5490).
RESPUESTA 2: Se acepta y se incluye.

OBSERVACIÓN 3: En virtud del carácter general de las leyes y de su conocimiento por la generalidad de sus destinatarios, teniendo en cuenta que este proyecto normativo interesará a la generalidad de la población, se valora positivamente la inclusión de un anexo con definiciones. Por la misma razón, se propone que se complete el mismo con la inclusión de otras definiciones como las siguientes (o bien, que se expliquen en su cita).
RESPUESTA 3: Se acepta y se corrige el texto.

OBSERVACIÓN 4: En relación al procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de viviendas protegidas, que se establece en el artículo 63, cuestionan la viabilidad del mismo, al entender que se está muy cerca del límite (cuando no se sobrepasa) de las facultades reservadas a funcionarios públicos, poniendo en manos de particulares la valoración de requisitos y selección de personas, actuaciones típicas de la potestad administrativa de fomento.
RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente y se revisa la redacción del artículo.

OBSERVACIÓN 5: Se refieren en el artículo 87 a que es necesario especificar el significado de la expresión "PPVA=PTA+PPM".
RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente, se elimina la expresión para evitar confusión.

OBSERVACIÓN 6: En el Anexo, apartado n): se debería determinar, al menos, el límite máximo del colectivo de personas jóvenes. Se propone *la edad de 35 años.*
RESPUESTA 6: No se acepta, ya que las circunstancias sociales actuales están cambiando y entendemos que no es necesario limitarlo en la Ley, pudiendo ser cada programa de ayuda o cada promoción de vivienda donde se establezca el límite de edad concreto.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 154/513

[redacted]

ANEXO IV

Valoración de las aportaciones recibidas en el trámite de audiencia a las entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 155/513

[redacted]

INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA A LAS ENTIDADES Y AGENTES CON INTERESES EN LA MATERIA DE VIVIENDA Y CORPORACIONES DE DERECHO PÚBLICO REPRESENTATIVAS DE INTERESES PROFESIONALES EN RELACIÓN AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

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

Se han recibido alegaciones de las siguientes:

- Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, informe de fecha 02/09/2024.
- Fundación Andaluza Accesibilidad y Personas Sordas, informe de fecha 18/09/2024.
- Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), informe de fecha 19/09/2024.
- Consejo Andaluz de Colegios de Diplomados en Trabajo Social y Asistentes Sociales, informe de fecha 30/09/2024.
- Provivienda Hogar Si, informe de fecha 30/09/2024.
- Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía (AVS), informe de fecha 01/10/2024.
- Asociación Española de Banca, informe de fecha 01/10/2024.
- Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, informe de fecha 01/10/2024.
- Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA), informe de fecha 01/10/2024.
- Federación de Asociaciones de Consumidores y Usuarios en Acción (FACUA Andalucía) , informe de fecha 01/10/2024.
- Federación Andaluza de promotores Inmobiliarios (FADECO Promotores), informe de fecha 01/10/2024.
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca, informe de fecha 01/10/2024.
- Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, informe de fecha 01/10/2024.
- Comisiones Obreras Andalucía (CC.OO.) , en el seno de la Mesa de Diálogo Social
- Consejo Andaluz de Universidades, informe de fecha 01/10/2024.
- Unión General de Trabajadores Andalucía (UGT), en el seno de la Mesa de Diálogo Social
- Asociación Mesa del Tercer Sector de Andalucía, informe de fecha 09/10/2024.
- Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, informe de fecha 01/10/2024.

A continuación se expone el análisis y valoración de las consideraciones realizadas por las entidades y agentes con intereses en la materia de vivienda y corporaciones de derecho público representativas de intereses profesionales consultadas que han presentado alegaciones en el trámite de audiencia al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 156/513

[redacted]

TRÁMITE DE AUDIENCIA

Entidad proponente: CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Fecha de presentación: 02/09/2024 – Presentación Electrónica General

OBSERVACIÓN 1: En relación con el Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda. Se solicita la ampliación de estas medidas disuasorias con otras de carácter más severo y sancionador para estos supuestos.

RESPUESTA 1: No se acepta. Se ha planteado un sistema coordinado de asesoramiento e información en materia de desahucios y lucha contra la ocupación que pretende garantizar la protección a los ciudadanos afectados, sin invadir competencias que pertenecen al orden jurisdiccional civil y penal.

OBSERVACIÓN 2: En relación con el Artículo 52. Administradores de fincas de uso.

1. Se refieren a un error tipográfico por duplicidad de una parte del texto.
2. Solicitan la inclusión de mayor regulación de los administradores de fincas, para lo cual solicitan la inclusión del siguiente texto:

   "1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

   2. Los administradores de fincas, para el ejercicio de su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles, teniendo en cuenta que la pertenencia al correspondiente colegio profesional les habilita para el ejercicio de la profesión.

   3. Los administradores de fincas que compatibilizan su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria de operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles distintos del traspaso o arrendamiento de los bienes que administran tienen la condición de agentes inmobiliarios, a efectos de la presente ley.

   4. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por el presente título.

   5. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, que pueden constituir por medio del correspondiente colegio o asociación profesional."

RESPUESTA 2: Se acepta.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 157/513

TRÁMITE DE AUDIENCIA
Entidad proponente: FUNDACIÓN ANDALUZA ACCESIBILIDAD Y PERSONAS SORDAS
Fecha de presentación: 18/09/2024 - mail

Se realizan observaciones a una serie de artículos:

OBSERVACIÓN 1: De redacción. Se propone la expresión "*personas con capacidades diferentes, física, intelectual o sensorial*" por "***personas con discapacidad física, mental, intelectual o sensorial***" en los siguientes artículos, en cumplimiento de lo establecido en el del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
RESPUESTA 1: Se acepta.

OBSERVACIÓN 2: De redacción. Se propone modificar el **apartado 1 del artículo 30. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial**, para incluir las referencias a la normativa de aplicación, en los siguientes términos:
*<<1. En la construcción y rehabilitación de edificios de uso residencial debe perseguirse la accesibilidad ****universal***** en las viviendas en un doble sentido: por un lado, acceso a la edificación que constituye o en la que se integra la vivienda; y por otro, accesibilidad a todas las piezas de la vivienda y a los elementos y zonas comunes.* ****Todo ello en los términos establecidos conforme a la normativa vigente y en especial a lo regulado en el CAPÍTULO III del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, los parámetros establecidos en el Código Técnico de la Edificación: DB SUA (Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad****.*>>*
RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente añadiendo ***"todo ello según los establecido en la normativa vigente"***.

OBSERVACIÓN 3: De redacción. Se propone modificar el **apartado 3) del artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios,** para incluir las referencias a la normativa de accesibilidad, en los siguientes términos:
3. Las obras de rehabilitación se orientarán a mantener o recuperar las características arquitectónicas de los bienes de valor histórico-artístico o catalogados por el planeamiento y la legislación de patrimonio cultural, y, en cualquier caso, a adaptarse a las características propias de la edificación del entorno donde se realicen ****y conciliar la accesibilidad universal de las personas con discapacidad, en virtud del art. 5 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.****
RESPUESTA 3: No se acepta en este apartado, ya que el mismo se refiere a las características intrínsecas de la edificación, además lo propuesto ya se contempla en el apartado 2.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 158/513

[redacted]

TRÁMITE DE AUDIENCIA

Entidad proponente: Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)

Fecha de presentación: 19/09/2024 - MAIL

ALEGACIÓN PRIMERA: VALORACIONES PREVIAS

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU), a través de su delegación en Andalucía, presenta una serie de alegaciones al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, con especial énfasis en la protección del acceso a la vivienda para colectivos vulnerables, la ampliación del parque público de vivienda en alquiler y la garantía de seguridad jurídica para propietarios e inquilinos. El presente informe analiza estas alegaciones en relación con los objetivos y previsiones del anteproyecto, valorando la incorporación de sus propuestas.

ALEGACIÓN SEGUNDA: PROPUESTAS GENERALES.

Cuestionan el proceso participativo seguido para la redacción del Anteproyecto de Ley y la derogación del Observatorio de la Vivienda de Andalucía.

OBSERVACIÓN 1: Programar un Plan Plurianual de Inversión en Vivienda Pública en Alquiler.

La OCU solicita un plan plurianual para incrementar la vivienda pública en alquiler en Andalucía, con una meta de al menos 100.000 viviendas, que incluya la rehabilitación de viviendas vacías y privadas infrautilizadas.

RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente, si bien se informa que la programación presupuestaria, de objetivos y organizativa en materia de vivienda se realiza a través de los Planes autonómicos de vivienda y suelo, estando actualmente vigente el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado por Decreto 91/2020, de 30 de junio. Por otra parte, se pone de manifiesto que el anteproyecto de ley contiene una disposición adicional primera de medidas urgentes en materia de vivienda, para dar cobertura a la alta demanda de vivienda asequible existente. En cuanto a la rehabilitación de viviendas, es evidente la importancia que el anteproyecto de ley ha dado a la rehabilitación del parque residencial existente a través de las áreas de gestión integrada para la rehabilitación urbana.

OBSERVACIÓN 2: Promover la seguridad de los arrendadores particulares.

La OCU sugiere medidas para mejorar la seguridad jurídica de los arrendadores particulares, reduciendo su reticencia a poner sus viviendas en alquiler.

RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente, ya que el anteproyecto sienta las bases para un sistema de coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucios y lucha contra la ocupación.

OBSERVACIÓN 3: Limitar la adopción de medidas extraordinarias sobre las rentas.

La OCU considera que el control de rentas debe ser una medida temporal, aplicada en zonas específicas y acompañada de un plan de incremento del parque público.

RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente, si bien se indica que no se considera la puesta en marcha de un control de rentas puesto que la propuesta va contra los principios que inspiran el presente anteproyecto de ley. Lo que si establece el anteproyecto de ley son las Áreas Prioritarias de Vivienda con el objetivo de favorecer el equilibrio territorial y la finalidad de garantizar la igualdad en el acceso a la vivienda y promover su rehabilitación. Así, la Administración de la Junta de Andalucía, podrá declarar Áreas Prioritarias de Vivienda, para el impulso en el acceso y la rehabilitación de vivienda, a los efectos de corregir los desequilibrios en aquellos ámbitos territoriales en los que se detecte una alta demanda de vivienda y dificultades de acceso a la misma.

OBSERVACIÓN 4: Movilización de Viviendas Vacías

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 159/513

La OCU propone movilizar 75.000 viviendas vacías mediante incentivos y garantías para los propietarios.
RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente, dado que el anteproyecto prevé diversas medidas para incentivar la puesta en uso de viviendas, rehabilitarlas, etc. No obstante, el instrumento que plantea los incentivos y las garantías para los propietarios es el Plan autonómico de vivienda y suelo, estando actualmente vigente el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado por Decreto 91/2020, de 30 de junio.

OBSERVACIÓN 5: Garantizar la protección a los colectivos más vulnerables
La OCU destaca la necesidad de asegurar el derecho a la vivienda para colectivos vulnerables sin cargar esta responsabilidad en arrendadores particulares, reforzando el parque de vivienda pública disponible y la dotación de los servicios sociales necesarios para acompañar a esos hogares más vulnerables.
RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente. La Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía contempla como competencia municipal en su artículo 9 la "Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida" y la "Gestión de los servicios sociales comunitarios". Desde el anteproyecto de ley se prevé un sistema coordinado de asesoramiento e información que pretende garantizar la protección a los colectivos más vulnerables. Además, se ha definido qué inmuebles constituyen el parque público de viviendas y el destino del mismo, así como los derechos y deberes de sus destinatarios.

OBSERVACIÓN 6: Fomentar la descentralización efectiva de los centros de trabajo.
La OCU sugiere descentralizar centros de trabajo para equilibrar la demanda de vivienda.
RESPUESTA 6: No se acepta por no ser competencia de esta ley, no obstante, se podrá tener en cuenta como recomendación en la planificación territorial autonómica.

ALEGACIÓN TERCERA: CONSIDERACIONES AL TEXTO.
La OCU se refiere a una serie de artículos poniendo en valor el texto del anteproyecto, y realiza observaciones a los siguientes:

En las **OBSERVACIONES 1, 2, 3, 4, 7 y 9** la OCU expone que comparte los siguientes principios y objetivos expuestos en el anteproyecto de Ley:
1.- Comparte los objetivos expuestos en el apartado 2 del **artículo 1. Objeto de la Ley** del anteproyecto, relativo a las cuestiones que la ley pretende regular.
2.- Comparte los **principios rectores de la política de vivienda** establecidos en el **artículo 3**, dado que se promueve la colaboración entre administraciones y entidades competentes en vivienda, la protección de los derechos de propietarios y arrendatarios, y el fomento del alquiler mediante incentivos.
3.- Coinciden en que se debe impulsar la construcción de viviendas con requisitos de calidad, sostenibilidad y eficiencia energética, así como promover la rehabilitación del parque residencial existente.
4.- Ponen énfasis en que es esencial asegurar una oferta estable de viviendas para los sectores con dificultades de acceso, promoviendo la colaboración público-privada y la integración de viviendas de titularidad pública y privada.
7.- Se valora positivamente la propuesta de destinar terrenos públicos o dotacionales privados a viviendas protegidas, pero debe estar condicionada a la disponibilidad de terrenos y demanda de vivienda objetiva.
9.- Coinciden en que la rehabilitación debe ser prioritaria por su sostenibilidad, recuperación de espacios degradados y reequilibrio de usos residenciales y turísticos, si bien exponen que sería conveniente que tuviera reflejo en la asignación de recursos.

OBSERVACIÓN 5: En el **artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda.** Uso

Es copia auténtica de documento electrónico

adecuado de la vivienda, proponen incluir en el apartado 1.a) aspectos relacionados con la información, seguridad, calidad y garantía en los procesos de contratación de compra o alquiler de vivienda, asegurando el respeto a los derechos de los consumidores y usuarios frente a posibles abusos y arbitrariedades en el mercado.
RESPUESTA 5: No se acepta, ya que ya se incluye en el artículo 26. Responsabilidades y obligaciones, y además ya se regulan esos aspectos en el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.

OBSERVACIÓN 6: En el **artículo 6. Competencias de la Comunidad Autónoma** y en el **artículo 7. Competencias de los Ayuntamientos**, la OCU solicita que se incluyan referencias específicas a la protección de consumidores.
RESPUESTA 6: Se acepta parcialmente, si bien no en los artículos 6 y 7 del anteproyecto de ley por en tender que es una competencia de los organismos relacionados con la materia de consumo~~. No obstante~~, desde el Anteproyecto de Ley se arbitran algunas medidas encaminadas a la protección de los consumidores y usuarios y que incluso conllevan sanción en caso de falsedad o incumplimiento.

OBSERVACIÓN 8: La OCU considera que la ley debería contemplar la calidad y seguridad de los consumidores en la compraventa y alquiler de viviendas.
RESPUESTA 8: No se acepta, ya que ya se incluye en el artículo 26. Responsabilidades y obligaciones, y además ya se regulan esos aspectos en el Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.

OBSERVACIÓN 10: En relación a las medidas contra la ocupación y la inquiocupación contempladas en los **Capítulos I y II del Título IV. Medidas de Fomento en el mercado inmobiliario**, exponen que las medidas de apoyo a propietarios particulares deben ir más allá de la vulnerabilidad, protegiendo al pequeño arrendador para fomentar la confianza en el alquiler, concentrando recursos en la atención a inquilinos vulnerables.
RESPUESTA 10: Se acepta parcialmente. La Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía contempla como competencia municipal en su artículo 9 la “Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida” y la “Gestión de los servicios sociales comunitarios”. Desde el anteproyecto de ley se prevé un sistema coordinado de asesoramiento e información que pretende garantizar la protección a los colectivos más vulnerables. Además, se ha definido qué inmuebles constituyen el parque público de viviendas y el destino del mismo, así como los derechos y deberes de sus destinatarios.

OBSERVACIÓN 11: Consideran que, dado que el **registro de agentes inmobiliarios especializados en el sector residencial** es de carácter voluntario, tal como establece el **Capítulo III. Intermediación Inmobiliaria en el mercado residencial del Título IV. Medidas de Fomento en el mercado inmobiliario,** es necesario exigir a los agentes intermediarios que se adhieran al Sistema Arbitral de Consumo y reciban formación sobre los derechos de los consumidores en el ámbito inmobiliario, reforzando los servicios de Consumo para atender reclamaciones.
RESPUESTA 11: Se acepta parcialmente. El Anteproyecto sienta las bases de este registro de carácter voluntario pero será objeto de desarrollo reglamentario, donde en su caso podrá preverse la adhesión al Sistema Arbitral de Consumo.

OBSERVACIÓN 12: Consideran que el plazo de 10 años para la descalificación de viviendas protegidas, establecido en **apartado 1.a) del artículo 84. Descalificación**, es insuficiente, especialmente en los

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 161/513

[redacted]

casos en los que pueda ser ejercitada por promotores que la hayan destinado al alquiler social y que, habiéndose beneficiado de tal calificación, pudieran destinarlas en se plazo al mercado libre.

RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente, el periodo de descalificación voluntaria se remite a lo que establezca el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo para cada régimen de vivienda protegida, en la consideración de que debe ser el plan en función de las especificaciones del régimen el que determine si es posible dicha descalificación con carácter previo a la terminación del plazo de protección, mediante la devolución de ayudas recibidas.

Es copia auténtica de documento electrónico

TRÁMITE DE AUDIENCIA
Entidad proponente: CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS PROFESIONALES DE TRABAJO SOCIAL
Fecha de presentación: 30/09/2024 – MAIL

OBSERVACIÓN 1: En el **apartado 1 del artículo 6. Competencias de la Comunidad Autónoma**, se considera necesario añadir a la **Consejería competente en materia de Inclusión Social** como órgano titular de competencias en materia de vivienda.
RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. Sin perjuicio de que debe existir la adecuada coordinación entre todas las Consejerías y Administraciones Públicas implicadas, la titular de la competencia en materia de vivienda es la actual Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Se revisa la redacción para reforzar la necesaria coordinación tal como ya se había en la actual redacción del mencionado apartado.

OBSERVACIÓN 2: En el **artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda,** se considera necesaria la incorporación en dicho órgano de la figura de agentes del ámbito de la inclusión social con capacidad técnica para el estudio, diagnóstico y evaluación de las circunstancias sociales, dificultades, fortalezas y oportunidades relacionados directamente con el ámbito de la inclusión social y residencial. Estos agentes en la figura profesional del Trabajo Social tienen la capacitación específica de aportar datos, proponer y valorar medidas encaminadas a la eliminación de desigualdades en relación a la exclusión residencial teniendo en cuenta aspectos como la discapacidad, situaciones de sinhogarismo, situaciones residenciales de infravivienda, vulnerabilidad social, menores, juventud.
También, como se ha explicado en la enmienda al artículo 6 de este Anteproyecto de Ley, es necesario e inherente a las políticas de vivienda que las competencias al respecto se desarrollen a través también de la Consejería competente en materia de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad.
RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente, aclarando que se trata de un órgano "**de participación social y de ~~carácter consultivo~~ coordinación**". En relación a la participación de profesionales del Trabajo Social, se indica que mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se regulará su composición, estando representados, entre otros, los Gobiernos Locales, **los agentes económicos y sociales más representativos de Andalucía, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda**. Mediante el referido Decreto se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y su régimen jurídico. Por lo que la consideración realizada se tendrá en cuenta en el mencionado Decreto de Consejo de Gobierno.

OBSERVACIÓN 3: En el **artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo,** alegan que es fundamental la presencia de los trabajadores sociales para diagnosticar, planificar, elaborar, ejecutar y evaluar los Planes de Viviendas y Suelo de ámbito Local, Autonómicos y Estatales.
RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente, no obstante, el artículo no establece el perfil técnico del redactor, si bien se entiende que ha de ser redactado por un equipo multidisciplinar.

OBSERVACIÓN 4: En el **artículo 18. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo**, se insiste en el valor añadido que aportan los trabajadores sociales.
RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente, no obstante, el artículo no establece el perfil técnico del redactor, si bien se entiende que ha de ser redactado por un equipo multidisciplinar habida cuenta la temática a analizar.

OBSERVACIÓN 5: En el apartado 3 del ***Artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo,*** se solicita modificar la redacción del último párrafo, para que sea obligatorio acompañar de profesionales del Trabajo Social, en la gestión y ejecución de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, de las actuaciones de realojo transitorio necesarias para poder llevar a cabo las

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 163/513

[redacted]

obras.
RESPUESTA 5: No se acepta. Se trata de un acompañamiento multidisciplinar que abarca toda la gestión y ejecución de estos ámbitos.

OBSERVACIÓN 6: En los **apartados 1 y 3 del artículo 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación,** se propone reforzar la necesaria intervención social en situaciones de sobreocupación.
RESPUESTA 6: No se acepta. La intervención social se presupone para estudiar la problemática específica de las situaciones de sobreocupación, siendo una competencia de los servicios sociales municipales, ya contemplada en su legislación específica.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 164/513

TRÁMITE DE AUDIENCIA

Entidad proponente: PROVIVIENDA HOGAR SI

Fecha de presentación: 30/09/2024 - MAIL

OBSERVACIONES AL TÍTULO PRELIMINAR:

OBSERVACIÓN 1: ***Propuesta de modificación del Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda,*** se efectúa la propuesta de añadir en el apartado 4, el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

"4. Promover e impulsar la construcción de viviendas cumpliendo los requisitos mínimos de calidad, accesibilidad, sostenibilidad y eficiencia energética y conectividad, impulsando ****la descarbonización de la vivienda y**** *el autoconsumo energético en el sector residencial de Andalucía, y promover el mantenimiento, rehabilitación, conservación y regeneración del parque residencial existente, de acuerdo con la normativa urbanística y del patrimonio histórico, en cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible. Todo ello con la finalidad de conseguir la consolidación de ciudades y entornos amables y sostenibles, seguros, inclusivos, conectados, inteligentes, accesibles y resilientes, eliminando las situaciones de infravivienda".*

RESPUESTA 1: Se acepta.

OBSERVACIONES AL TÍTULO I. COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN:

OBSERVACIÓN 2: De adición. Se propone modificar la redacción del ***Artículo 9. párrafo segundo del apartado 1. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda***, añadiéndole el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

"1. La Consejería competente en materia de vivienda establecerá cauces de cooperación y colaboración con los agentes privados relacionados con la materia de vivienda, con el objeto de satisfacer las necesidades de vivienda a precio asequible de los demandantes de vivienda en Andalucía.

****Esta colaboración priorizará la participación de los agentes sociales, y especialmente, de las entidades sin ánimo de lucro proveedoras de vivienda.****

RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente si bien no se modifica el artículo dado que las entidades sin ánimo de lucro ya se entienden incluidas en la redacción dada. Los agentes sociales tienen naturaleza de corporaciones de derecho público según lo establecido en el artículo 24 de la Ley Sindical 2/1971, de 17 de febrero (Art. 24 Uno. Los Sindicatos tendrán la condición de Corporaciones de Derecho público de base representativa, gozando de personalidad jurídica y plena capacidad de obrar y funcional en sus respectivos ámbitos de competencia).

OBSERVACIÓN 3: De modificación. En el **Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. Apartado** 1. Se propone modificar la redacción del primer párrafo del apartado 1, añadiéndole el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

"1. La Consejería competente en materia de vivienda, promoverá la constitución de una Bolsa de Suelo para Vivienda ****en alquiler**** *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. Esta Bolsa dará a conocer las características urbanísticas de todos los suelos integrados en la misma. Los suelos que integren la Bolsa, se incluirán a petición de su titular.* ****La vivienda integrada en esta Bolsa de Suelo será destinada a alquiler asequible*.*** *"*

RESPUESTA 3: No se acepta. Se trata de dar publicidad y fomentar la puesta en carga de todo tipo de suelos con destino a vivienda libre o protegida en alquiler o en venta.

OBSERVACIÓN 4: De modificación. Se propone modificar la redacción del **apartado 2 del Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible,** añadiéndole el texto señalado en negrita y entre asteriscos:

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 165/513

[redacted]

*"2. La Bolsa de Suelo para Vivienda ***en alquiler*** Asequible, estará constituida por parcelas disponibles destinadas por el planeamiento urbanístico a vivienda protegida (públicas o privadas), por inmuebles de uso residencial incluidos en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas susceptibles de acoger vivienda protegida o asequible, por parcelas dotacionales susceptibles de acoger viviendas o alojamientos dotacionales y por parcelas de titularidad pública patrimoniales (entre otras las de los patrimonios públicos de suelo) susceptibles de acoger vivienda protegida o asequible."*
RESPUESTA 4: No se acepta. Se trata de dar publicidad y fomentar la puesta en carga de todo tipo de suelos con destino a vivienda libre o protegida en alquiler o en venta.

OBSERVACIÓN 5: De adición. Se propone añadir al texto del **apartado 1 del *Artículo 12. Otras f*ormulas de colaboración público-privada,** lo señalado a continuación en negrita y entre asteriscos:
*"La Consejería competente en materia de vivienda podrá promover la colaboración y establecer ayudas, a entidades del Tercer Sector, sin ánimo de lucro, fundaciones o *~~**socimis de inversión social (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria)***~~, o a cualquier entidad que persiga estos objetivos, para la gestión de bolsas de vivienda en alquiler, gestión de la vivienda asequible, políticas de inclusión social y lucha contra el sinhogarismo, atención a migrantes, familias en exclusión, víctimas de violencia, las personas jóvenes en desventaja, ***personas mayores***, bajo el paraguas de las entidades sociales colaboradoras que les proporcionan un acompañamiento especializado en al acceso a la vivienda, y en la atención a la emergencia residencial, realización de campañas y acciones de sensibilización y educación en la conservación de la vivienda, así como la realización de análisis e informes y su puesta a disposición de la administración."*
RESPUESTA 5: Se acepta.

OBSERVACIÓN 6: De adición. Se propone añadir un nuevo apartado 4 al **Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada,** con la siguiente redacción:
"4. Se pondrán en marcha programas de bolsas de viviendas en alquiler asequible, en colaboración con entidades sin ánimo de lucro, para integrar vivienda deshabitadas en el mercado del arrendamiento mediante incentivos a las personas propietarias, con el objetivo de movilizar la vivienda y ampliar el parque de viviendas disponibles en alquiler con precios por debajo del mercado".
RESPUESTA 6: No se acepta. Ya se contempla en el apartado 1 del artículo 12.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. Se propone modificar el **apartado 2 del Articulo 19. Áreas Prioritarias de Vivienda. APV,** añadiendo al texto el párrafo señalado en negrita y entre asteriscos:
"2. Los criterios para su determinación se fijarán en los correspondientes planes autonómicos de vivienda, o en su defecto, por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.
****En todo caso, se priorizarán aquellas áreas donde persistan problemas de acceso y mantenimiento de la vivienda, habiendo adoptado previamente medidas e iniciativas dirigidas a contener el aumento de precios en el parque de vivienda ya existente*."***
RESPUESTA 7: No se acepta. Como ya establece el artículo 19.2, dichos criterios se fijarán por Orden o en los planes.

OBSERVACIONES AL TÍTULO II. CALIDAD DE LAS VIVIENDAS:

OBSERVACIÓN 8: De redacción. En el *Artículo 23 Calidad de la vivienda,* se propone añadir el ***TEXTO*** señalado en negrita y entre asteriscos:
"La calidad de la vivienda en Andalucía se refiere al conjunto de condiciones físicas, ambientales y funcionales que hacen que una vivienda sea habitable y segura para sus ocupantes y para la sociedad en su conjunto, satisfaciendo las necesidades y demandas de las personas usuarias de las viviendas y sus anejos, en materia de funcionalidad, usabilidad, seguridad, durabilidad, solidez estructural, habitabilidad,

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 166/513

[redacted]

accesibilidad universal, salubridad, protección frente al ruido y contra incendios, conectividad, eficiencia energética, ****descarbonización**** *y sostenibilidad, a partir de las prescripciones establecidas por la normativa vigente y los criterios y principios establecidos en la Ley 9/2022, de 14 de junio, Calidad de la Arquitectura, como respuesta a la demanda social y al interés público."*
RESPUESTA 8: Se acepta.

OBSERVACIONES AL TÍTULO III. REHABILITACIÓN:

OBSERVACIÓN 9: De redacción. Con relación al **Artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios. Apartado 1,** e propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
"1. La rehabilitación de viviendas y ámbitos urbanos tiene por objeto mejorar la calidad de vida de la ciudadanía mediante la recuperación del parque inmobiliario residencial existente de forma que sus condiciones, requisitos y beneficios tiendan a equipararse con los de las viviendas de nueva construcción, en cumplimiento de las condiciones de uso y las exigencias básicas de calidad, ****sostenibilidad y descarbonización**** *que exija la normativa vigente, fomentando así el derecho de acceso a una vivienda digna,* ****adecuada y sostenible****".
RESPUESTA 9: Se acepta.

OBSERVACIÓN 10: De redacción. Con relación al Artículo 31 Rehabilitación de viviendas y edificios. Apartado 2. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
"2. Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas o a ámbitos de actuación de rehabilitación y conservación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo. Dichas obras podrán estar encaminadas a la mejora de la adecuación estructural, funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, ****descarbonización de los inmuebles,**** *la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, la accesibilidad universal y diseño para todas las personas eliminando las barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores y, en su caso, la adaptación a la normativa vigente. También podrán ir encaminadas a actuaciones de mejora de las edificaciones, así como a la creación de nuevas viviendas como resultado de la segregación o división de las existentes o a través de actuaciones de mejora urbana".*
RESPUESTA 10: Se acepta.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Con relación al Artículo 32. Fomento de la rehabilitación . Apartado 2. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
"2. La administración autonómica en el ejercicio de sus competencias podrá establecer incentivos económicos para las personas físicas o jurídicas que promuevan la rehabilitación del parque edificado con criterios de eficiencia energética, ****descarbonización*,*** *sostenibilidad, mejora de la conectividad y accesibilidad, a propuesta de la Consejería con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas".*
RESPUESTA 11: Se acepta.

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Con relación al Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana Apartado 3. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
"3. ****Priorizar el uso residencial habitual y social, y su equilibrio con otros usos residenciales como el**** *temporal, turística, mediante la admisión de una mayor compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial".*

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 167/513

[redacted]

RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente, con otra redacción:
"*Priorizar el uso residencial habitual y su equilibrio con otros usos residenciales como el de temporada, turístico, o social que permita la compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial".*

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Con relación al Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana Apartado 4. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
"4. Promover la inclusión y la cohesión social, mediante la regeneración urbana y la redistribución generacional, evitando la consolidación de barrios con problemas de exclusión social, la existencia de barrios envejecidos, ****la expulsión y exclusión social a partir de los procesos de rehabilitación y regeneración urbana, estableciendo medidas para prevenir y mitigar ello*".***
RESPUESTA 13: No se acepta. Es reiterativo.

OBSERVACIÓN 14: De redacción. Con relación al Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana Apartado 8. Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
"8. Promover la mejora de las edificaciones residenciales, en lo relativo a la eficiencia energética para la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero del sector residencial, ****la pobreza energética y fomentar la descarbonización del parque de viviendas*".***
RESPUESTA 14: Se acepta. Con otra redacción para su coordinación y coherencia con otras alegaciones.

OBSERVACIÓN 15: De redacción. Con relación al Artículo 34. La iniciativa en la ordenación de actuaciones de rehabilitación. Apartado 1, letra g). Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
g) por empresas, entidades ****- en general y especialmente del Tercer Sector social sin ánimo de lucro y especializadas en viviendas y energía-,**** *o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos mencionados en los párrafos c), d) y e), que podrán constituirse como agente rehabilitador, o en sustitución de éstos, constituyéndose en el agente edificador previsto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo".*
RESPUESTA 15: Se acepta parcialmente, si bien no se modifica por entender que ya se contempla en la actual redacción del artículo, de forma genérica y no excluyente.

OBSERVACIÓN 16: De redacción. Con relación al Artículo 37. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana. Apartado 2, letra d) Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
"d) Contener una concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en sus condiciones de conservación, ****eficiencia energética**** *y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanente de población con menores recursos* ****o en pobreza energética****".
RESPUESTA 16: Se acepta

OBSERVACIONES AL TÍTULO IV. MEDIDAS DE FOMENTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO:

OBSERVACIÓN 17: De adición. Con relación al **Artículo 40. Medidas de fomento del alquiler. Apartado 2. Se propone añadir una letra e)** con la siguiente redacción:
"e) Programas de acompañamiento social gestionados por entidades sociales sin ánimo de lucro, dirigidos a proporcionar apoyo integral a personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad o riesgo de vulnerabilidad. Este acompañamiento incluirá asesoramiento jurídico, social y psicológico, así como la mediación entre arrendatarios/as y arrendadores/as para garantizar el mantenimiento

Es copia auténtica de documento electrónico

adecuado de la vivienda y la resolución de conflictos. Además, se promoverá la capacitación para una gestión responsable de la vivienda, con el fin de prevenir situaciones de exclusión residencial".
RESPUESTA 17: Se acepta parcialmente, si bien no se incluye este apartado, ya que entre las actuaciones que fomentan la colaboración público-privada, ya se ha previsto la intervención de las entidades sociales sin ánimo de lucro.

OBSERVACIÓN 18: Propuesta de supresión íntegra: Artículo 41, apartado 2. *Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda. Apartado 2.*
~~*"2. Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, alquiler o cesión de uso, o ser beneficiario de las ayudas al alquiler de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en Andalucía, las personas físicas no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada o usurpación de vivienda o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en los últimos cinco años."*~~
RESPUESTA 18: No se acepta, ya que precisamente se ha redactado de esta manera, supeditando esta prohibición durante cinco años a la existencia de sentencia firme, para que sirva como medida disuasoria, en el entendimiento de que solo puede operar como penalización, la existencia de sentencias condenatorias por ilícitos penales.

OBSERVACIONES AL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA:

OBSERVACIÓN 19: Propuesta de supresión íntegra del Artículo 84. Descalificación.
RESPUESTA 19: No se acepta. La legislación anterior ya contemplaba la posibilidad de descalificación. (Véase: Decreto núm. 149/2006 de Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 25 julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrolla determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11-11-2005, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, regula en la Disposición transitoria segunda. Descalificaciones de viviendas protegidas adquiridas, adjudicadas o construidas para uso propio con anterioridad a este Decreto). Debe mantenerse la regulación respecto a la descalificación de las viviendas protegidas como un proceso regulado y controlado que se sujete a los requisitos de la devolución de las ayudas y otros previstos reglamentariamente.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VI. INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA:

OBSERVACIÓN 20: Propuesta de modificación del **Artículo 91 Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Letra d).** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
*"d) Establecer fórmulas de colaboración público-privada que permita el cumplimiento de los fines del parque público, ***~~especialmente~~ otorgando especial prioridad a*** la colaboración del tercer sector y entidades sin ánimo de lucro para dar solución habitacional adecuada, para los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad, personas jóvenes, y colectivos con necesidades especiales".*
RESPUESTA 20: Se acepta.

OBSERVACIÓN 21: Propuesta de modificación del **Artículo 91 Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Letra e).** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
"e) Establecer programas de determinación temporal de rentas para minorar, aplazar, o establecer fórmulas de ayudas al pago de las rentas, en los casos de los colectivos con mayores dificultades en los que

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 169/513

*se acredite la vulnerabilidad económica o social, menores a cargo, personas mayores dependientes u otras circunstancias, ***colaborando con entidades sociales sin ánimo de lucro que faciliten las labores de acompañamiento**** *con la finalidad de preservar el fin social del parque público de viviendas".*
RESPUESTA 21: Se acepta parcialmente, si bien no se modifica por considerar que es reiterativo.

OBSERVACIÓN 22: Propuesta de modificación del **Artículo 96 Desahucio administrativo. Apartado 1.** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
*"1.Previamente al inicio del procedimiento de desahucio, la administración establecerá las medidas oportunas a los efectos de determinar, en su caso, la vulnerabilidad de la unidad de convivencia en cuestión, ofreciendo las alternativas disponibles de minoración, ***acompañamientos social**** *o aplazamiento del pago de las rentas adeudadas o el ofrecimiento de una solución habitacional acorde a la situación socioeconómica de la unidad de convivencia, en colaboración con los servicios competentes en las materias de inclusión y asuntos sociales.*
Procederá el desahucio administrativo contra las personas beneficiarias, arrendatarias o usuarios de las viviendas y alojamientos protegidos, locales y edificaciones complementarias de titularidad pública por las causas que se establecen en el apartado siguiente".
RESPUESTA 22. Se acepta parcialmente, si bien no se modifica por considerar que ya está contemplado en el artículo.

OBSERVACIONES A LAS DISPOSICIONES ADICIONALES:

OBSERVACIÓN 23: Propuesta de modificación **Disposición Adicional Tercera. Consumos para considerar como deshabitada una vivienda protegida.** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
Disposición Adicional Tercera. Consumos para considerar como deshabitada una vivienda *~~protegida~~*
*"1. Consumo de agua que en defecto de información más específica permite considerar como deshabitada una vivienda *~~protegida~~*:*
inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año
2. Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda:
inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes
inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año".
RESPUESTA 23: No se acepta. Sólo supone infracción la deshabitación de la vivienda protegida.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA:

OBSERVACIÓN 24: Propuesta de supresión íntegra de la **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA - Derogación normativa.**
RESPUESTA 24: No se acepta por motivos de técnica legislativa.

OBSERVACIONES A LAS DISPOSICIONES FINALES:

OBSERVACIÓN 25: Propuesta de modificación **Disposición Final Primera. Modificación de la Ley 7/2021, de1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Apartado 1. Modificación del apartado 5 del artículo 61, letra a).** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:
"a) En las actuaciones de transformación urbanística se reservará el suelo necesario para atender la

Es copia auténtica de documento electrónico

demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el ****~~treinta~~ cuarenta**** *por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al* ****~~diez~~ veinte**** *por ciento de la nueva edificabilidad residencial".*

RESPUESTA 25: Se acepta parcialmente y se modifica la redacción como sigue: <<***En las actuaciones de transformación urbanística*** *de nueva urbanización y de reforma interior* ***se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo*** *sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica de suelo***.>>**

OBSERVACIÓN 26: Propuesta de supresión íntegra **Disposición Final Primera. Modificación de la Ley 7/2021, de1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Apartado 1.b)**

RESPUESTA 26: No se acepta. La redacción de este apartado ya venía contemplada en el artículo original.

OBSERVACIÓN 27: Propuesta de modificación **Disposición Final Segunda. Modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Apartado 1.** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

"1. Conforme al artículo 61. 5 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el ****~~treinta~~ cuarenta**** *por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al* ****~~diez~~ veinte**** *por ciento de la nueva edificabilidad residencial".*

RESPUESTA 27: Se acepta y se modifica la redacción con el siguiente tenor literal: *<<1. Conforme al artículo 61. 5 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica del suelo.>>*

OBSERVACIÓN 28: Propuesta de supresión íntegra de la **Disposición Final Segunda. Modificación del Reglamento de la Ley 7/2021, de1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Apartado 2.**

RESPUESTA 28: No se acepta. La redacción de este apartado ya venía contemplada en el artículo original.

OBSERVACIONES AL ANEXO. DEFINICIONES Y CONCEPTOS:

OBSERVACIÓN 29: Propuesta de modificación **ANEXO. Definiciones y Conceptos. Apartado 1, letra m).** Se propone modificar el texto según lo señalado en negrita y entre asteriscos:

" m) Colaboración público-privada: modelos de colaboración con la iniciativa privada, ***priorizando la colaboración con entidades sociales sin ánimo de lucro*,** para facilitar el acceso a la vivienda destinada al alquiler, mediante convenios para la construcción, incentivos al promotor, modelos concesionales (sobre suelos patrimoniales o incluso demaniales, de uso residencial, dotacional, o en su caso terciario) o derecho de superficie, que supone la reversión a favor de las administraciones públicas de las viviendas edificadas, transcurrido el período de la concesión o del derecho de superficie concedido. Igualmente cabe la colaboración público-privada, para la promoción de vivienda en venta,

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	[redacted]
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 171/513	

mediante el ofrecimiento de suelo público estableciendo determinados requisitos de acceso y precios, u otras fórmulas que vengan a fomentar el fin último de poner en el mercado viviendas protegidas ***en alquiler*** o ***con alquileres asequibles*".**
RESPUESTA 29: No se acepta. Nos remitimos a lo contestado en la "Observación 2".

OBSERVACIÓN 30: Propuesta de adición **ANEXO. Definiciones y Conceptos. Apartado 1.** Se propone añadir al punto 1, letra s:
"s) Vivienda asequible incentivada: vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que se desarrollara reglamentariamente".
RESPUESTA 30: No se acepta. Se engloba en el concepto de vivienda concertada incluida en el Anexo.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 172/513

[redacted]

TRÁMITE DE AUDIENCIA

Entidad proponente: ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO – AVS ANDALUCÍA

Fecha de presentación: 01/10/2024 – MAIL

OBSERVACIÓN 1: De redacción. Art. 1 1. Objeto de la Ley. En el artículo 1, solicitan la modificación de su redacción en el sentido de que no sea reiterativo a la hora de referirse a la Agenda 2030.
RESPUESTA1: Se acepta y se corrige la redacción.

OBSERVACIÓN 2: De redacción. Art. 2 Ámbito de la Ley. Se propone el siguiente texto en el apartado 1: <<Las prescripciones indicadas para vivienda protegida serán igualmente aplicables para alojamientos protegidos.>>
RESPUESTA 2: No se acepta ya están incluidos y resulta reiterativo.

OBSERVACIÓN 3: De redacción. Art. 3 Principios rectores de la política de vivienda. Se propone el siguiente texto:
<<13. Promover el acceso a la propiedad de los parques públicos de vivienda en alquiler después de un periodo de protección determinado.>>
RESPUESTA 3: No se acepta. La finalidad del parque público es dar respuesta sostenida a la demanda de viviendas de personas sometidas a un mayor grado de vulnerabilidad, lo que implica disponer de un amplio parque de viviendas públicas, priorizando el alquiler.

OBSERVACIÓN 4:De redacción. Art. 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. Se propone el siguiente texto:
<<El contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda digna y adecuada se conforma por las diferentes vías de su ejercicio y satisfacción, e incluirá, **conforme a los siguientes principios:**

a. facilitar el acceso a la vivienda para toda la ciudadanía: asequible al nivel de renta de la población, adaptada a la realidad económica de cada hogar; habitable en aspectos de espacio acorde a las personas que la habitan, con higiene y salubridad, temperatura adecuada, agua corriente, luz natural, mobiliario básico; con accesibilidad inclusiva, también para personas con movilidad reducida; con buenas condiciones medioambientales, de convivencia y con servicios públicos de cercanía suficientes (Centros de Salud, **Centros educativos**, Servicios Sociales, parques, transportes); con seguridad y estabilidad.
b. promover las actuaciones necesarias para hacer efectivo ese **el** derecho y en particular**, desarrollar las medidas necesarias** para alcanzar un precio **y renta que sean** asequible **para garantizar el acceso a las** viviendas, especialmente para las personas que no dispongan de recursos suficientes
c. velar por el cumplimiento del adecuado uso habitacional previsto por esta ley y el resto de normativa de aplicación,
d. el mantenimiento, la conservación y la rehabilitación de la vivienda con los límites y condiciones que así establezcan el planeamiento, la legislación urbanística y **cualquier** otra normativa de aplicación, así como los instrumentos de colaboración público-privada que se establezcan.

2. El contenido esencial de este derecho atenderá, en todo caso, a las circunstancias personales, familiares, sociales y económicas de la ciudadanía y a la aplicación de la presente ley y de su normativa de desarrollo.
3. El incumplimiento del contenido esencial dará lugar a la adopción de las medidas necesarias por las Administraciones Públicas con competencia en la materia, que serán proporcionadas y ajustadas para revertir la situación de incumplimiento existente.>>

RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente y se modifica la redacción del artículo atendiendo a esta y al resto

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 173/513

de alegaciones que se han realizado al mismo.

OBSERVACIÓN 5: De redacción. Art. 6. Competencias de la Comunidad Autónoma. Se propone el siguiente texto:
<<j) Emitir la declaración de vulnerabilidad a los efectos previstos en el artículo 439.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, en su caso.>>
Justificación: La ley estatal designa a los servicios sociales de la comunidad autónoma para la emisión de esta declaración de vulnerabilidad.
RESPUESTA 5: No se acepta, se trata de una competencia que requiere la mayor proximidad posible al ciudadano y su entorno.

OBSERVACIÓN 6: De redacción. Art. 7 Competencia de los Ayuntamientos. Se propone el siguiente texto:
<<1.i) Todas las funciones relativas al procedimiento de conciliación o intermediación establecidas en el artículo 439.6 y 7. de la Ley de enjuiciamiento Civil, según la redacción establecida por la Ley 25/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.>>
RESPUESTA 6: No se acepta, las competencias de conciliación previa deben de precisarse por la normativa en materia de procedimientos judiciales.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. Art. 9.2 Colaboración Público-Privada. Se propone el siguiente texto:
<<Con carácter general se impulsarán medidas de fomento para todas las iniciativas privadas que tengan por objeto la construcción de vivienda asequible, rehabilitación de vivienda y mejora del medio urbano que **coadyuven a/ tengan por objeto** facilitar el acceso a la vivienda **a toda la sociedad y** especialmente a los colectivos más desfavorecidos **que pudieran establecerse por una especial necesidad, incluso en régimen de vivienda o alojamiento protegido.>>**
RESPUESTA 7: Se acepta parcialmente y se modifica la redacción del artículo atendiendo a esta y al resto de alegaciones que se han realizado al mismo.

OBSERVACIÓN 8: De Redacción. Art. 10.1 Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. Se propone el siguiente texto:
<<…/… los suelos que integran la Bolsa, **serán obligatorios los calificados por el planeamiento como reserva de suelo para vivienda protegida y los suelos patrimoniales de las Administraciones Públicas en Andalucía**. El resto del suelo residencial de titularidad privada, se incluirán a petición de su titular.>>
Justificación: La Bolsa de Suelo debería ser un registro de información pública obligatorio del suelo privado destinado a VPO por el planeamiento y el de propiedad de las AA.PP. Para que se conozca, transparentemente, dónde hay suelo vacante para VPO.

RESPUESTA 8: No se acepta, se somete la incorporación de la información a la suscripción de convenios con los Ayuntamientos.

OBSERVACIÓN 9: De redacción. Art. 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada Se propone incluir la expresión "**víctimas de violencia de género".**
RESPUESTA 9: Se acepta parcialmente, se incluye la expresión "*colectivos con necesidades específicas*", sin particularizar cupos concretos en el artículo. Si bien, las víctimas de la violencia de genero se incluyen expresamente en el artículo de definiciones dentro de este concepto como uno de los colectivos prioritarios.

OBSERVACIÓN 10 : De redacción. Art. 14 Instrumentos de Planificación. Se propone el siguiente texto:
<<3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 174/513

consumidores, **agentes sociales** y demandantes de vivienda protegida, durante el proceso de elaboración de los planes.>>
RESPUESTA 10: Se acepta.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Art. 17.10 Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Se propone el siguiente texto:
<<Para determinar las necesidades municipales de vivienda **se tendrán en cuenta** los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, **a** los datos arrojados por el diagnóstico de los planes municipales de vivienda y suelo **y a** la planificación urbanística y territorial, **así como informes técnicos de organismos como Universidades, Colegios Profesionales.**
Las necesidades …/… municipales de viviendas**, a la planificación urbanística y territorial, las fuentes oficiales estadísticas o informes de elaboración propia o de terceros debidamente justificados.>>**
Justificación: No solo debe servir de base los documentos del RMD, ya que éste puede tener y contener solo declaraciones responsables y datos desvirtuados, debe considerarse para conocer las necesidades de vivienda, además datos oficiales de INE, IE Andalucía, u otras fuentes o incluso informes de elaboración propia que justifiquen la necesidad de viviendas.
RESPUESTA 11: Se acepta con otra redacción similar.

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Art. 22. Se propone el siguiente texto:
A) Se dispone que es posible el uso compatible residencial VPO con el dotacional público, previo acuerdo municipal. Esto incrementaría la burocracia, ya que por sí, disponer del suelo dotacional público ya lleva consigo la necesidad de autorización de su disposición para los órganos municipales recogido en el reglamento de bienes.
Se propone eliminar la sujeción a previo acuerdo, al objeto de evitar duplicidad de trámites y mayor burocracia administrativa.
B) En el apartado 3 sería conveniente añadir que si el suelo es dotacional privado, turístico, oficina o terciario, también cabría incrementar un 10% el techo edificable al destinarlo a VPO Alquiler. Con la siguiente redacción:
<<Cuando la parcela esté calificada como uso dotacional privado, turístico o terciario, a instancias del titular …/…
Además, si ésta está incluida con un área prioritaria de vivienda APV, podrá incrementarse un 10% al techo edificable sin que sea necesario un incremento de dotaciones.>>
RESPUESTA 12:
A) No se acepta. El acuerdo municipal al que se hace referencia en el inciso que se pretende suprimir no supone una carga administrativa innecesaria; implica el ejercicio de una potestad pública que incide sobre la ordenación urbanística, de competencia municipal, y sobre el destino específico de bienes de dominio público concretos.
B) No se acepta. Se remite a los mismos términos de edificabilidad del apartado relativo a las dotaciones públicas sin uso especifico, si bien si se encuentran estos terrenos en un Área Prioritaria, se podrán acoger a los beneficios establecidos para las mismas.

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Art. 23 Calidad de la vivienda. Se propone el siguiente texto:
<<La calidad de la vivienda en Andalucía se refiere al conjunto de condiciones físicas, ambientales y funcionales que hacen que una vivienda sea habitable y segura para sus ocupantes y para la sociedad en su conjunto, satisfaciendo las necesidades y demandas de las personas usuarias de las viviendas y sus anejos, en materia de funcionalidad, usabilidad, seguridad, durabilidad, solidez estructural, habitabilidad, accesibilidad universal, salubridad, protección frente al ruido y contra incendios, conectividad, eficiencia energética, sostenibilidad **y posible reutilización (minimizando los residuos),**a partir de las prescripciones establecidas por la normativa vigente y los criterios y principios establecidos en la Ley

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 175/513

[redacted]

9/2022, de 14 de junio, Calidad de la Arquitectura, como respuesta a la demanda social y al interés público.>>
RESPUESTA 13: No se acepta, entendemos que al estar ya incluida la "sostenibilidad", la reutilización está implícita en dicho concepto.

OBSERVACIÓN 14: **Art. 24. Fomento de la Calidad.** Se propone el siguiente texto:
<<1. Con objeto de alcanzar los objetivos de calidad, en todas las obras de construcción y rehabilitación de viviendas, tanto de promoción pública como privada, se realizará el estudio geotécnico **que fuese** previo preceptivo **(nota: en rehabilitaciones de escasa entidad puede no ser necesario el estudio geotécnico),** así como se implementarán durante la construcción sistemas de aseguramiento, control y verificación al efecto para la comprobación de las características técnicas de los materiales, sistemas o instalaciones, así como la supervisión de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones, contando para ello con los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la construcción y obra pública y**, entre otras (nota: la supervisión del proyecto puede hacerse por entidades que nos sean ECC), con** las entidades de control de calidad de la construcción y obra pública.>>
RESPUESTA 14: Se acepta.

OBSERVACIÓN 15: **De redacción. Art. 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.** Se propone el siguiente texto:
A) <<1.El Libro del Edificio es un conjunto de documentación gráfica y escrita de la obra ejecutada, que permite conocer las características físicas y técnicas del edificio, cuyo contenido se regula en el artículo 7 de la Ley 38/99, de cinco de noviembre, de Ordenación de la Edificación. No obstante, se hará referencia expresa al nivel de eficiencia energética del edificio, acreditado mediante certificado.
El Libro del Edificio es exigible tanto a nuevas construcciones como a rehabilitaciones **(excepto las de escasa cantidad).**>>
B) <<4.En las nuevas promociones de vivienda en Andalucía y aquellas viviendas sobre las que se acometa una rehabilitación integral, los promotores estarán obligados a entregar a los compradores **o arrendatarios**, el Manual del Usuario de la Vivienda. En el caso de sucesivas **transmisiones o arrendamientos (Para inquilinos no se entiende necesario entregar "el archivo del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas de la misma"),** dicho documento actualizado deberá ser entregado **por el vendedor** a los sucesivos propietarios o usuarios para permita el buen uso, el mantenimiento y la conservación de las mismas.
En el caso de arrendamientos se entregarán las instrucciones de Uso, Mantenimiento y Conservación, y la documentación con los datos e instrucciones precisas y necesarias para la adecuada utilización de la vivienda y de las zonas comunes del edificio, en su caso, para posibilitar la contratación y puesta en servicio de instalaciones, para poder llevar a cabo el mantenimiento y conservación.>>
RESPUESTA 15:
A. Se acepta parcialmente, y se modifica el apartado para incorporar que será exigible a "rehabilitaciones integrales".
B. Se acepta parcialmente con otra redacción.

OBSERVACIÓN 16: **De redacción. Art. 29 Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.** Se propone el siguiente texto:
<<1. En la construcción, rehabilitación y utilización de las viviendas deben perseguirse los siguientes objetivos y recomendaciones:
…/…
c) Implementar soluciones técnicas que comporten medidas de ahorro y eficiencia de energía y

Es copia auténtica de documento electrónico

agua, mediante el empleo de criterios adecuados de orientación, circulaciones naturales de aire, sistema de refrigeración, calefacción y ventilación natural o mecánica **(nota: la mecánica filtrada es más adecuada en zonas con contaminación)**, diseño de elementos de captación y rechazo solar y, en general, las exigencias de la arquitectura bioclimática.>>
RESPUESTA 16: Se acepta parcialmente para su estudio en normas de desarrollo del Anteproyecto, no en el articulado del mismo, por resultar reiterativo de lo indicado con carácter general y ser una precisión de detalle.

OBSERVACIÓN 17: Art. 30 Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial. Se propone el siguiente texto:
<<1. En la construcción y rehabilitación de edificios de uso residencial debe perseguirse la accesibilidad en las viviendas en un doble sentido: por un lado, acceso a la edificación que constituye o en la que se integra la vivienda; y por otro, accesibilidad a todas las piezas de la vivienda y a los elementos y zonas comunes **(exceptuando los espacios de instalaciones y mantenimiento).**
2. En las condiciones de accesibilidad habrán de tenerse en cuenta las capacidades diferentes, física, intelectual o sensorial. Y en todo caso deberá asegurarse el acceso a todos los espacios comunes del edificio (**exceptuando los espacios de instalaciones y mantenimiento)** de viviendas a personas en silla de ruedas en las mismas condiciones que el resto de usuarios habituales del edificio.>>
RESPUESTA 17: Se acepta parcialmente, y lo que se añade al artículo es "*según lo establecido en la normativa vigente*".

OBSERVACIÓN 18: De redacción. Art. 31.2 Rehabilitación de viviendas y edificios. Se propone el siguiente texto:
<<Las obras de rehabilitación podrán afectar a los elementos comunes del inmueble y a los elementos privativos de cada una de las viviendas o a ámbitos de actuación de rehabilitación y conservación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su reglamento general de desarrollo. Dichas obras podrán estar encaminadas a la mejora de la **seguridad (estructural, incendio, etc.),** funcional o ambas de un edificio, el ahorro de consumo energético, la ampliación o adaptación del espacio habitable dentro de los límites reglamentariamente establecidos, la obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad, la adecuación de los espacios libres o patios para uso comunitario, la conservación y mantenimiento de los valores arquitectónicos, históricos o ambientales, la accesibilidad universal y diseño para todas las ….>>
RESPUESTA 18: No se acepta por resultar reiterativo.

OBSERVACIÓN 19: De redacción. Art. 33.5 Principios rectores de la actividad de la rehabilitación y regeneración urbana. Se propone el siguiente texto:
<<La promoción del cumplimiento del deber de los **usuarios (propietarios o arrendatarios)** de viviendas, de conservación de las mismas.>>
RESPUESTA 19: Se acepta.

OBSERVACIÓN 20: De redacción. Art. 36.3.Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo. Se propone el siguiente texto:
<<**Asimismo podrán ser objeto de actuación, los entornos urbanos que circundan tales zonas.>>**
RESPUESTA 20: Se acepta.

OBSERVACIÓN 21: De redacción. Art. 37.3 y 7 Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración para la Regeneración Urbana. Se propone el siguiente texto:
A) <<3. Las ayudas concedidas para la gestión de estas áreas se gestionarán por los Ayuntamientos, o en su caso **por sus entes instrumentales públicos o privados**, las entidades urbanísticas colaboradoras, las entidades de conservación, el agente rehabilitador o el agente edificador.>>

Es copia auténtica de documento electrónico

B) **<<7. A la finalización de los procesos de Regeneración Urbana, se deberá realizar una evaluación de la mejora en los factores de impacto, y de lecciones aprendidas para las siguientes actuaciones.>>**

RESPUESTA 21:

A) No se acepta, al depender de la propia organización municipal, en cada caso, que podrá si así lo estima encomendar la gestión a sus entes instrumentales.

B) Se acepta parcialmente, y se incluye en el apartado 6 que el Plan Director de Regeneración Urbana deberá incluir su fórmula de "*evaluación durante la ejecución y al finalizar la misma*".

OBSERVACIÓN 22: De redacción. Art. 38 Obras de redistribución y mejora en edificios de vivienda. Se propone el siguiente texto:

<<Para la rehabilitación de un edificio existente se podrá llevar a cabo una redistribución de la división horizontal existente, previo acuerdo de la comunidad de propietarios en los términos establecidos en la normativa civil vigente y la ley de propiedad horizontal, mediante la división de viviendas existentes en nuevas viviendas de menor tamaño, o al contrario agregar unidades que permitan viviendas más amplias y que persigan satisfacer las necesidades de la comunidad de propietarios **o los propietarios de las viviendas.** Esta redistribución podrá realizarse siempre que la composición estructural del edificio lo permita, y las viviendas resultantes cumplan con los requisitos urbanísticos exigibles a cualquier tipo de vivienda.>>

RESPUESTA 22: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 23: De redacción. Art. 39. Libro del Edificio existente. Se propone integrar este artículo como parte del art 28 "Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda"

RESPUESTA 23: Se acepta.

OBSERVACIÓN 24: De redacción. Art. 40.1 Medidas de fomento del alquiler. Se propone el siguiente texto:

<<Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su **correcto uso residencial** ~~efectiva habitación~~. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuado.>>

RESPUESTA 24: Se acepta.

OBSERVACIÓN 25: De redacción. Art. 41.2 Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda:

A) Problemática que plantea:
   1. Dicho artículo solo contempla la ocupación de vivienda, por tanto, no se tendría en consideración la ocupación sin título legal para ello, de locales o edificación complementaria, de zonas comunes de la vivienda, edificios u otros tipos de inmuebles.
   2. Dificultad para conocer si una persona física tiene varias sentencias o resoluciones administrativas firmes por ocupación sin título.
   3. El indicado artículo 41.2 del Borrador del Anteproyecto difiere de lo preceptuado en el citado artículo 3.5 del Plan Vive en Andalucía, ya que en este último, además, se dispone que, en la normativa de desarrollo de los programas previstos en dicho Plan, podrá establecerse como requisito:
      El no haber sido condenados en procedimiento civil de tutela sumaria de la posesión o precario, o sancionados en un procedimiento administrativo por ocupación sin título de una vivienda de titularidad pública, según se prevé en el **artículo 37.7 de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana.**

Es copia auténtica de documento electrónico

B) Se propone:

1. **Añadir los artículos del Código Penal** que contemplan los delitos de allanamiento de morada y de usurpación de **vivienda** (artículos 202 y 245 del Código Penal, respectivamente).
2. **Posicionar,** en el indicado Artículo 41.2 del Borrador, el plazo **"en los últimos cinco años",** en la forma a continuación indicada: Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, alquiler o cesión de uso, o ser beneficiario de las ayudas al alquiler de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en Andalucía, las personas físicas, en los últimos cinco años, no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento…"
3. En sintonía con lo indicado en el artículo 3.5 del Decreto 91/2020, de 30 de junio-Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, añadir **qué colectivos vulnerables o personas de especial protección, en función de sus circunstancias, estarían eximidos del expresado requisito.**

RESPUESTA 25:

A) No se acepta, por entender que puede solicitarse una certificación de antecedentes penales, no estimándose adecuado incluir otras resoluciones de orden procesal civil por entender que se trata de procesos de muy diversa índole .

B) 1. No se acepta la adición de artículos concretos dado que pueden variar en el tiempo.
2. Se acepta.
3. Se acepta parcialmente, pero restringiendo este requisito solo a la adquisición de viviendas protegidas al objeto de poder facilitar la solución habitacional.

OBSERVACIÓN 26: De redacción. Art. 41.1 y 2 Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda. Se propone el siguiente texto:

1. La Administración colaborará con los propietarios que hayan sido objeto de una ocupación ilegal de su vivienda, asesorando a los afectados desde los servicios autonómicos y municipales competentes en materia de vivienda.
2. Para ser titulares de una vivienda de promoción pública o social, en venta, alquiler o cesión de uso, o ser beneficiario de las ayudas al alquiler de vivienda establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en Andalucía, las personas físicas no pueden haber sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada, usurpación de vivienda, **ocupar la vivienda sin título que le habilite para ello**, o haber recaído sobre ellas resolución administrativa firme en cualquier expediente de recuperación y/o desahucio por ocupación sin título en los últimos cinco años.

Entienden que este apartado segundo, aunque se muestran de acuerdo en que hay que dictar medidas disuasorias para las ocupaciones ilegales, es de difícil cumplimiento en la práctica. Al poder inscribirse cualquier ciudadano en dos Registros municipales de vivienda en toda la Comunidad Andaluza, es difícil saber que ciudadanos tienen una condena firme por allanamiento o usurpación de vivienda. Tendríamos que solicitar a todos los inscritos en el Registro municipal un certificado de antecedentes penales al efecto para cumplir con lo preceptuado en el mismo.

Consideran que puede tener una tacha de inconstitucionalidad, que se regule y aplique una medida accesoria de no poder acceder al parque público de alquiler si ha sido condenado por delitos de usurpación y allanamiento durante un plazo de 5 años choca con las penas impuestas por el Código Penal, que no olvidemos que es una Ley Orgánica, que establece unas penas concretas donde no se recoge esta medida accesoria.

RESPUESTA 26: No se acepta por los motivos indicados anteriormente.

OBSERVACIÓN 27: De redacción. Art. 42. Medidas para la eliminación de la sobreocupación. Se propone la modificación de los siguientes apartados introduciendo el texto en negrita:

<<2. Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 179/513

[redacted]

habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda, en los términos establecidos reglamentariamente, excepto aquellas viviendas ocupadas por unidades familiares o de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no comporta incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de **seguridad**, salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.

3.Los ayuntamientos, **o entidad local con competencias en materia de vivienda**, que tengan conocimiento de que una vivienda o un edificio de viviendas, arrendadas o subarrendadas, están incursos en situación anómala de sobreocupación, deberán incoar el oportuno expediente **administrativo** para realizar los actos de instrucción necesarios a fin de determinar, conocer y comprobar los hechos por los que hubiera de exigirse responsabilidad, en su caso.

5. A los efectos de la exigencia de responsabilidad derivada de la utilización anómala de la vivienda, se considerará responsable al sujeto que haya **facilitado** o consentido la mencionada situación de sobreocupación, incluyendo al **adjudicatario,** propietario, arrendador, o cedente, siempre que se constate que la situación ha sido consentida por el mismo.>>

RESPUESTA 27: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 28: De supresión.

Art. 43 Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación.

Art. 44 Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación.

45.3 g) Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación.

A) Se considera que el termino inquiocupación, carece de rigor jurídico para ser introducido en una norma. No puede relacionarse la ocupación con el uso de la vivienda derivado de la suscripción de un contrato de arrendamiento, es decir bajo un justo título.
   El impago de las rentas de alquiler no debe asociarse a los fenómenos de la ocupación, es un incumplimiento contractual, que, aunque viene siendo el más habitual en este tipo de contratos, siempre deriva de una relación jurídica.
B) Se propone la siguiente redacción: Art. 45. 3.g) Todas las funciones relativas al procedimiento de conciliación o intermediación establecidas en el artículo 439.6 y 7. de la Ley de enjuiciamiento Civil, según la redacción establecida por la Ley 25/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.

RESPUESTA 28:

A) Se acepta.
B) No se acepta, las competencias de conciliación previa deben de precisarse por la normativa en materia de procedimientos judiciales.

OBSERVACIÓN 29: De redacción.

Art. 44.3 f) (Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación)

Art. 45.3 b) del Borrador (Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación).

No se detalla:

1) Si dicha situación de vulnerabilidad ha de ser económica y social.
2) Quién deberá emitir, previo consentimiento de la persona propietaria del inmueble), el documento (informe, certificado...) que acredite la concurrencia o no de vulnerabilidad, en el propietario del inmueble que haya sido ocupado.
3) Si dicho documento no puede tener una vigencia superior a un determinado plazo temporal, por ejemplo: tres meses, un año…

Es copia auténtica de documento electrónico

4) Qué requisitos deberán concurrir y acreditarse, por dichos propietarios, para apreciar si se encuentran o no en situación de vulnerabilidad.

RESPUESTA 29: Se acepta en el sentido de eliminar en el artículo la condición de vulnerabilidad referida a la persona propietaria.

OBSERVACIÓN 30: De adición. Art. 45 Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación.

A) Incluir dos nuevos subapartados en el apartado 3, con el siguiente tenor literal:
<<h) Realización de un proceso de baremación para ordenación en la bolsa de asignación de viviendas públicas de titularidad municipal o gestionadas por el Ayuntamiento u órgano dependiente, a unidades familiares o de convivencia con necesidades habitacionales, con criterios sociales fijados reglamentariamente, y en su defecto, aplicándose los existentes en la Delegación municipal con competencias en asuntos sociales.
i) Realización de un informe de idoneidad a la unidad familiar o de convivencia para la asignación de una vivienda de titularidad pública de titularidad municipal o gestionadas por el Ayuntamiento u órgano dependiente.>>

B) Incluir un nuevo apartado 4 con el siguiente tenor literal:
<<4. Esta Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación contará con financiación autonómica a partir de los Planes Autonómicos de vivienda, y financiación municipal.>>

RESPUESTA 27:

A) No se acepta, ya está previsto en otra parte del articulado la referencia a estos supuestos.

B) No se acepta, dado que son funciones accesorias a competencias propias de los Ayuntamientos a realizar con personal propio de dicha administración, si bien se deja a la potestad del Ayuntamiento constituir dichas unidades.

OBSERVACIÓN 31: De adición. Art. 46 Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía. Se propone el siguiente texto:

<<2. Los administradores de fincas de uso residencial en vivienda protegida, deberán estar colegiados en los Colegios Oficiales de Administradores de fincas de las provincias donde estén ubicadas las promociones o edificios donde pretendan prestar sus servicios.

Igualmente, deberán cumplir - Contar con un equipo de profesionales que permita una gestión directa, continua y eficaz de las Comunidades, de tal forma que se cuente con un administrador para la gestión de un número máximo de 600 viviendas.

- **Contar con una Carta de Servicios, en la que se haga referencia a la prestación de los servicios mínimos que se describan reglamentariamente.**
- **No haber incumplido previamente, en el desempeño de sus funciones para Comunidades de arrendatarios o de propietarios de un edifico o promoción de viviendas de protección, de titularidad pública autonómica o municipal, al menos en los últimos 2 años. Para ello, deberán presentar una Declaración Responsable previamente a la contratación de sus servicios.**
- **No haber sido previamente cesado/resuelto su contrato por parte de una Comunidad de arrendatarios o propietarios de edificio o promoción de viviendas de protección, de titularidad pública autonómica o municipal, con motivo de un incumplimiento de alguno de los apartados anteriores, al menos en los últimos 2 años.>>**

RESPUESTA 31: Se acepta parcialmente, el Anteproyecto sienta las bases un registro de carácter voluntario como distintivo de calidad y especialización pero será objeto de desarrollo reglamentario, donde en su caso podrá estudiar la incorporación de estas precisiones.

OBSERVACIÓN 32: De redacción. Art. 53. 1 y 4.Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante

Es copia auténtica de documento electrónico

el periodo de protección. Se propone la siguiente redacción:

A) <<1. Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente de su titular adjudicatario o arrendatario o cesionario autorizado en los términos establecidos en la presente Ley, sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso no autorizado. A estos efectos, se entenderá por residencia habitual y permanente la que no permanezca deshabitada más de **tres** meses consecutivos al año.>>

Justificación: Por coherencia con el art. 115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida, donde se establece:

"1. A los efectos previstos en el artículo anterior, se presumirá que la vivienda protegida no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial durante más de **tres meses consecutivos** en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación."

B) <<4. Aquellos locales comerciales que se encuentren en una promoción de vivienda protegida y que modifiquen su uso a residencial, previo cumplimiento de los requisitos que exija la normativa urbanística vigente para el referido cambio de uso**, el recálculo de las cuotas de participación en la comunidad,** deberán destinarse en todo caso a vivienda protegida previa obtención de la calificación municipal pertinente y destino conforme a la normativa de aplicación, siendo precisa la selección del destinatario a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en caso de transmisión o alquiler.>>

RESPUESTA 32: Se aceptan ambas propuestas.

OBSERVACIÓN 33: De redacción. Art. 54.3.

En este punto solo se autoriza a estas actuaciones singulares sobre viviendas de la Junta de Andalucía; debería permitirse también sobre cualquier promoción de viviendas protegidas de titularidad pública o privada. Respetando que sea por orden de la Consejería. Se propone la siguiente redacción:

<<3. Por orden …/… de viviendas protegidas, titularidad de la Comunidad Autónoma o de sus entes públicos o instrumentales, **así como las de titularidad pública o privada**, completas o …/…>>

RESPUESTA 33: No se acepta, dado que se trata de actuaciones singulares sobre promociones de viviendas protegidas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entes públicos o instrumentales, donde no cabe que sean de titularidad privada al perseguirse con el apartado dar respuesta a un fin público.

OBSERVACIÓN 34: De redacción. Art. 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. Se propone la siguiente redacción:

A) <<1. Las viviendas protegidas, durante el periodo de protección, se destinarán a las personas físicas, y unidades familiares o de convivencia con ingresos limitados que reúnan los requisitos que se establezcan para cada programa en el correspondiente plan de vivienda y demás normativa de aplicación y constituyan en ella su residencia habitual o permanente. En los citados programas se atenderán de manera prioritaria las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, las personas jóvenes, mayores, personas con capacidades diferentes, personas víctimas del terrorismo, familias monoparentales, familias numerosas, personas víctimas de la violencia de género, **personas procedentes de rupturas familiares** y emigrantes retornados. Se promoverá la cohesión social, posibilitando promociones con viviendas calificadas con distintos regímenes.>>

B) <<2. Las personas destinatarias de vivienda protegida, deberán cumplir los siguientes requisitos, que serán objeto de desarrollo reglamentario y de concreción en cada programa:

…

c) Acreditar la suficiencia de recursos para poder llevar una vida de forma independiente con suficiente grado de autonomía. A estos efectos, se considerará que el importe destinado al pago de la vivienda no debería superar el 30% de todos los ingresos de la unidad familiar, **salvo en los supuestos de**

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 182/513

[redacted]

familias, unidades de convivencia o personas vulnerables.

…

f) No ser titulares en pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de derecho real de goce o disfrute, salvo las siguientes excepciones:• Que sean víctimas de violencia de género **o terrorismo,** y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.

…

– Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por **causa de aumento de la composición familiar, movilidad reducida a causa** discapacidad o a una situación de dependencia sobrevenida.

…

– **Unidades de convivencia o familiares que necesiten una vivienda de mayores dimensiones por haber adquirido la condición de familia numerosa.>>**

C) Consideran que no queda explicado ni justificado que el hecho de optar a una vivienda protegida en régimen de cooperativa o cohousing sea una excepcionalidad a la norma general de no tener vivienda en propiedad o estar en posesión de un uso o disfrute de la misma. El hecho de optar a una vivienda en cooperativa puede dar lugar a que haya titulares de vivienda protegida que tengan más viviendas, se elude el espíritu de la norma de adjudicar viviendas a aquel que no dispone de la misma.

RESPUESTA 34:

A) Se acepta parcialmente, en el caso de la propuesta para el apartado 1, se generalizará en lugar de particularizará para no dejar atrás ningún grupo social con dificultades al margen de la regulación.

B) No se acepta, es necesario acreditar la posibilidad de hacer frente al pago de la venta o renta, en caso contrario, se trataría de personas que necesitan una vivienda social.
Se acepta la alusión al terrorismo.
Se acepta el supuesto como excepción del aumento de la composición familiar con otra redacción.

C) Se acepta. Se concretarán los supuestos específicos.

No obstante lo anterior, se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

OBSERVACIÓN 35: De redacción. Art. 55. Duración del régimen de protección. Se propone la siguiente redacción:

<<1. El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas se determinará en el Plan Andaluz de Vivienda. Este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos construidos en **suelos dotacionales sin uso pormenorizado o SIPS.>>**

RESPUESTA 35: No se acepta. El plazo debe ser ilimitado en todos los suelos dotacionales públicos por su condición de suelos de dominio público.

OBSERVACIÓN 36: De redacción. Art. 56. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida.

Queda prohibida la percepción de cualquier sobreprecio, prima o cantidad distinta a la que corresponda satisfacer a quien compre o sea arrendatario de una vivienda protegida, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado. Debe excluirse de esta limitación las repercusiones por mantenimiento de los edificios, condición que puede ser regulada en el contrato de alquiler.

RESPUESTA 36: No se acepta, dicha observación ya se aclara el cual desarrollo reglamentario de la ley que permanece vigente hasta que no se sustituya.

OBSERVACIÓN 37: De redacción. Art. 59. Sistema de información de Vivienda Protegida en Andalucía.

Se proponen las siguientes modificaciones en el artículo:

A) En el apartado 3 se propone añadir <<**así como información relativa a las viviendas, como número de dormitorios, metros cuadrados construidos y útiles, año de construcción y régimen al que se**

Es copia auténtica de documento electrónico

acogen>>.

B) Se propone incluir dos nuevos apartados 4 y 5 con el siguiente tenor literal:
<<4. La información de estas viviendas, deberá permanecer en dicho Sistema de Información, incluso después de la finalización de su período de protección, apareciendo en estos casos la anotación de "PROTECCIÓN FINALIZADA DESDE FECHA".
5. Este Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía contará con financiación autonómica a partir de los Planes Autonómicos de vivienda, tanto en materia de creación, puesta en funcionamiento y su mantenimiento.>>

RESPUESTA 37:

A) Se acepta parcialmente, y se completa el apartado 1, ya que el apartado 3 no es el propio para recoger la información propuesta.

B) No se acepta. Por un lado, el desarrollo de este sistema de información se realizará posteriormente a través de una orden, por otro lado, su alcance y financiación dependerá de la disponibilidad presupuestaria.

OBSERVACIÓN 38: De redacción. Art. 61. Selección y Adjudicación de Vivienda Protegida. Se propone incluir en la redacción el texto en negrita:

<<2. La selección y adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, se podrá excepcionar en los siguientes supuestos y siempre respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia:

a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.

b) La adjudicación de viviendas **en régimen de alquiler** y alojamientos **en alquiler** a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento **o informe de los/as trabajadores sociales de los entes instrumentales públicos, debidamente cualificados, que se encuentren empadronadas en el municipio, cuenten con el preceptivo informe, y con destino en viviendas de titularidad pública municipal o viviendas gestionadas por el Ayuntamiento u organismo dependiente.**

c) La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social **mediante un proceso reglado, donde se recojan, entre otros, criterios de viabilidad económica y social en los proyectos a implantar en esas viviendas**.

d) Las adjudicaciones de viviendas **en régimen de alquiler o alojamientos** del parque público titularidad de la Comunidad Autónoma a la Consejería competente en materia de Servicios Sociales y/o en materia de Violencia de Género, o a las entidades dependientes de la/s misma/s para destinarlas a la atención, entre otros, de menores, víctimas de violencia de género, colectivos vulnerables y/o en definitiva para el cumplimiento de los fines que le sean propios.

e) Las segundas adjudicaciones de viviendas **en régimen de alquiler o alojamientos** del parque público de titularidad autonómica o municipal cuando respondan a la necesidad de regularizar ocupaciones de hecho siempre que: se trate de evitar situaciones de riesgo de exclusión debidamente acreditadas **con informe servicios sociales del ayuntamiento o de los/as trabajadores sociales de los entes instrumentales públicos, debidamente cualificados;** la ocupación sin título se haya originado sin violencia sobre las cosas o las personas; no haya sido objeto de sanción o resolución administrativa en expediente de desahucio o recuperación posesoria; exista convivencia normalizada y se esté ocupando la vivienda al
menos durante los últimos 3 años.

A estos efectos, se considerará la existencia de convivencia normalizada, cuando no se hubiera producido denuncia por motivos de convivencia contra esa familia, por parte de la Comunidad de

Es copia auténtica de documento electrónico

vecinos ni por ningún vecino particular en el plazo de 2 años.
Asimismo, para el caso de viviendas del parque municipal, será necesario contar con informe expreso de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, así como con informe de la Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquiocupación.
f) Las adjudicaciones mediante selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas **en régimen de alquiler o alojamientos** por procedimiento abreviado de selección, que podrá realizarse por la persona promotora respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, lo que finalmente será certificado por los Registros Municipales de Demandantes.>>
RESPUESTA 38: Se acepta con otra redacción.
No obstante lo anterior, se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

OBSERVACIÓN 39: De redacción. Art. 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida. Se propone incluir en el texto lo resaltado en negrita:
<<3.En el caso de que se opte por realizar una convocatoria específica, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida aprobará y publicará, en la web del Ayuntamiento y en el tablón de edictos, la convocatoria y sus requisitos concretos y las garantías adicionales, en su caso, que se hayan considerado adecuadas para la promoción, con un plazo de antelación mínimo de dos meses. El anuncio deberá contemplar el régimen de la convocatoria, si se realizará mediante concurrencia competitiva o no competitiva o por sorteo, según las características de la promoción, así como las garantías adicionales y el plazo y lugar de presentación de solicitudes que habrá de computarse desde la publicación del anuncio en la web municipal.
A dicha convocatoria únicamente podrán presentarse personas previamente inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria , **también de forma previa.** La solicitud se realizará mediante declaración responsable.
…
5. En caso de que existan renuncias, entendiéndose también por éstas el supuesto de que la persona adjudicataria no dé respuesta a los requerimientos de la persona titular de la vivienda protegida para la formalización de la adjudicación de la misma en el plazo **de 30 15** días, a contar desde el día siguiente a la fecha de recepción del requerimiento, ésta remitirá la información al Ayuntamiento o a la Consejería para el ejercicio del derecho de adquisición preferente si hubieran manifestado su intención de ejercerlo con anterioridad en los términos previstos en la ley, o en caso contrario, podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de personas **del listado de la convocatoria, pudiendo ser titulares o** suplentes.>>
RESPUESTA 39: Se acepta parcialmente, y se redactará en coherencia con esta y otras alegaciones.
No obstante lo anterior, se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

OBSERVACIÓN 40: De redacción y adición. Art. 65. Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.
Es necesario prever entre las Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas, además de las económicas, las urbanísticas en su doble ámbito, fomento de la planificación y construcción de viviendas protegidas.
A) Se propone la siguiente redacción:
<<1. Las Administraciones Públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas protegidas a las que se refiere la presente Ley mediante el establecimiento de medidas económicas, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, como la cesión de derechos de superficie a promotores privados o **públicos municipales, o provinciales**…/…>>
B) Además, se propone añadir un nuevo apartado con el siguiente tenor literal:

Es copia auténtica de documento electrónico

<<3. Con el objeto de fomentar la planificación de viviendas protegidas, cuando se trate de actuaciones para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública declaradas como " actividades de intervención singular" a los efectos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

a) Podrán ser promovidos y desarrollados por la iniciativa pública o privada.

b) Se destinará a tal fin el cien por cien de la superficie construida de uso residencial. De dicho porcentaje, un mínimo del cuarenta por ciento se destinará a la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general o régimen equivalente, y un mínimo del diez por ciento para régimen especial o régimen equivalente.

c) Podrán desarrollarse en cualquier clase de suelo, con independencia de su clasificación y calificación urbanística, sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento territorial.

No obstante, cuando se proyecten sobre suelos respecto de los que los planes y normas de ordenación territorial y urbanística o la legislación sectorial sujeten a un régimen incompatible con su transformación mediante la urbanización, esta actividad de intervención singular, podrá legitimar actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

d) Deberán prever las obras precisas para su adecuada conexión con las redes generales de infraestructuras y servicios correspondientes, así como para la conservación, en su caso, de la funcionalidad de las existentes.>>

C) Se propone corregir el apartado 4:
<<4. Con el objeto de fomentar la construcción de viviendas protegidas con mejores prestaciones, mejorar las condiciones de sus ~~zonas~~ **estancias** comunes y fomentar la construcción de terrazas, no computarán como edificabilidad las ~~zonas~~ **estancias** comunes del edificio necesarias para ~~su utilización~~ **el acceso** y funcionamiento **exclusivo de estas estancias comunes,** ni las estancias ~~distintas de las anteriores~~ destinadas al uso social y común del edificio hasta un límite que se establecerá reglamentariamente, ni la superficie destinada a terraza hasta 10 m^2 por vivienda, y siempre que esto sea compatible con el cumplimiento del resto de determinaciones de ordenación urbanística.>>

RESPUESTA 41:

A) Se acepta el inciso del apartado 1.

B) No se acepta el apartado 3. El concepto de "actividades de intervención singular" aparece en el artículo 50 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula la Declaración de Interés Autonómico. Se deduce de la propuesta la pretensión de que determinadas actuaciones residenciales, públicas o privadas, puedan ser declaradas de interés autonómico. Las únicas actuaciones privadas que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, prevé que se puedan declarar de interés autonómico son las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía.

C) Se aceptan las correcciones del apartado 4.

<u>OBSERVACIÓN 42:</u> De redacción. Art. 66. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.

Se establece en este artículo que los Planes autonómicos establecerán qué % del precio de venta, lo que entendemos debe ser fijado por ley y no puede depender de cada plan. Esto produciría distorsiones del valor del suelo de una parcela según el plan de vivienda. Genera inseguridad jurídica y económica. El porcentaje debe fijarse por esta ley y deber ser del 15 % como todo el sector tiene ya asumido y patrimonializado.

Se propone la siguiente redacción: <<El precio máximo de los terrenos …/… **se fija en un 15 % máximo del precio de venta …/…>>**

Es copia auténtica de documento electrónico

RESPUESTA 42: Se acepta.

OBSERVACIÓN 43: De redacción Art. 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas. Se proponen las siguientes modificaciones:

1. En el apartado 8 se propone corregir la numeración de los subapartados, ya que parece que la "a)" se había omitido por error.
2. En el apartado 8.c) se propone suprimir como documentación de la calificación provisional la "superficie construida".

RESPUESTA 43:

1. Se acepta.
2. Se acepta.

OBSERVACIÓN 44: Art. 73.1 Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de la vivienda protegida.
Se propone la siguiente redacción:
<<f) En el caso de ser adjudicatario del derecho de arrendamiento o cesión de uso de una vivienda protegida, **será obligatorio aportar cada dos años durante la vigencia del contrato**, la **declaración responsable** del cumplimiento de los requisitos para ser adjudicatario **cada dos años, siendo causa de resolución de contrato no aportar la referida declaración en el plazo establecido**. Tendrán igualmente la obligación de desalojar la vivienda arrendada una vez finalizado **el periodo el plazo de duración** del **arrendamiento incluidas todas sus prórrogas, con el cumplimiento del correspondiente procedimiento de devolución que garantice la entrega efectiva de la posesión y el buen estado de conservación de la misma.**
…
h)Obligación de realizar a su coste las labores de mantenimiento que la normativa asigna como parte de su responsabilidad.
En el caso de no realizar estar tarea con la debida diligencia, se podrán imponer sanciones por el arrendador.
i) Obligación de guardia y custodia para evitar ocupaciones.
Asimismo, tendrá la obligación de poner en conocimiento inmediato del arrendador cualquier situación de intento de ocupación que pueda conocer.
j) Obligación de respetar los protocolos de convivencia que se establezcan, considerándose falta muy grave su no cumplimiento.>>
RESPUESTA 44: Se acepta con otra redacción , incluyéndose en el artículo correspondiente a los derechos y obligaciones de los usuarios del parque público.

OBSERVACIÓN 45: De redacción. Art. 74. Publicidad en las operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida por las personas titulares
Se propone especificar concretamente las administraciones competentes en materia de vivienda, añadiendo "*tanto autonómicas como municipales, y a sus órganos dependientes*".
RESPUESTA 45: No se acepta, por resultar redundante.

OBSERVACIÓN 45: De redacción. Art. 77.Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Se propone el siguiente texto:
<<1. Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas protegidas estarán sujetos a los requisitos de adjudicación, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos ~~en~~ reglamentariamente.
3. Los contratos deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente ley y demás normativa de aplicación y deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de vivienda mediante declaración

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 187/513

[redacted]

responsable suscrita por el arrendatario y el arrendador, en los términos previstos en el artículo 70.2 de la presente Ley, en un plazo de ~~cinco~~ **diez** días hábiles desde su suscripción. Dicha comunicación mediante declaración responsable no será necesaria cuando se trate de viviendas del parque público de titularidad autonómica **ni provincial ni municipal.>>**

RESPUESTA: No se acepta, se sustituye por diligencia de visado , siendo necesario un control autonómico de todas las promociones en arrendamiento. Se informa que se ha modificado el Reglamento de Vivienda Protegida vigente a través de las Disposición adicional primera, de forma que una vez quede aprobada la ley sea coherente el desarrollo reglamentario vigente con el nuevo texto legal.

OBSERVACIÓN 46: De redacción. Art. 79. 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.

A) Se propone una nueva redacción del apartado 1:
<<1. En los supuestos de adquisiciones de viviendas protegidas como consecuencia de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, con anterioridad a la formalización de dicha operación, el acreedor de la deuda deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda y al Ayuntamiento donde se ubique el inmueble, su intención de realizar dicha operación al objeto de que en el plazo de 10 días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo al precio consignado en dicha operación que no podrá exceder del máximo establecido legalmente. En este sentido, se exceptuará de esta obligación a los titulares de los inmuebles de titularidad pública.>>

B) Dado que en art. 79.1 y 79.2 se habla de que "en el plazo de 10 días hábiles comuniquen o no su intención de ejercitar el derecho de tanteo" pero no de ejercitarlo, como así lo reclama el 79.3, se propone:
<<En el caso de que no se **comunique el ejercicio** ~~**ejercite**~~ sobre estas viviendas protegidas ningún derecho de tanteo o retracto por parte de la administración en los plazos fijados anteriormente, **o se ejercite en el plazo de 30 días**, la persona que haya adquirido una vivienda protegida en los supuestos previstos en este artículo y que no cumpla los requisitos para ser destinataria de la misma, deberá:…>>

RESPUESTA 46:

A) No se acepta. No se concreta a que obligación de comunicación se refiere, no obstante, no se considera justificada la propuesta.

B) En relación a la propuesta para el apartado 3, es confusa, y entendemos que ya está contemplada en la redacción actual. No obstante, se aclara la redacción del artículo en coherencia con otras alegaciones que se han realizado al mismo.

OBSERVACIÓN 47: De redacción. Art. 84. Descalificación.

Se establece un periodo de vigencia de la calificación de VPO de 10 años, lo que produciría alteraciones al alza con el mercado inmobiliario, con una eliminación del mercado de un producto "barato" o de precio limitado.

Proponen, al menos, una protección de 25 años, como el plazo de duración de amortización de una hipoteca, por ejemplo. Plazo medio. Se propone la siguiente redacción:

<<1.- La …/…

a) **Que haya transcurrido 25 años …/…**

2. La descalificación se acordará por acto expreso de la Consejería competente en materia de vivienda previa solicitud de la persona titular de la vivienda protegida tras la comprobación del cumplimiento de los siguientes requisitos:

b)Las viviendas protegidas en suelos dotacionales no podrán ser descalificados.

c) A estos efectos, la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística en suelo

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 188/513	

residencial ~~no~~ impedirá la descalificación.>>

Justificación: No deben descalificarse viviendas protegidas construidas en suelos dotacionales y en suelos residencial provenientes de la reserva. Esos suelos favorecen la promoción de viviendas con algún régimen de protección pública para facilitar el acceso a la vivienda y descalificarlos supondría la especulación de esas viviendas protegidas, y que se encuentran protegidas por el ordenamiento jurídico y urbanístico.

El plazo regulado de 10 años desde la calificación definitiva de la vivienda protegida o inferior según el Plan al que estuviera acogido va a suponer que pasado este plazo se va a poner en el mercado, a un precio superior, sin limitaciones, un porcentaje a alto de viviendas, que va a afectar al mercado y a la especulación en este sector. Este plazo es corto, por lo que debería aumentarse.

RESPUESTA 47: Se acepta parcialmente, se elimina el periodo de 10 años y se remite a lo que determine el Plan de Vivienda Autonómico para cada régimen de vivienda protegida, donde se establecerán plazos adecuados a cada modalidad, regulándose la misma en todo caso como un proceso reglado y controlado que se sujete a los requisitos de la devolución de las ayudas y otros previstos reglamentariamente. Si bien se impide la descalificación de suelos dotacionales, no puede ser objeto de igual tratamiento la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística, debiendo sujetarse a las condiciones que determine el Plan de Vivienda Autonómico.

OBSERVACIÓN 48: De adición. Art. 86.

A) Debería incluir en este artículo, como un apartado más, lo dispuesto en la disposición RDL 26/2020 de 7 de julio sobre especialidades del derecho de superficie y concesiones demaniales, de su art. 31.
Incorporar un nuevo apartado 4 con la siguiente redacción:
<<4. Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.
a) Se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie o concesión demanial que tenga por finalidad la promoción dl alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.
b) En los casos en que colaboren diferentes Administraciones Públicas, o sus entidades dependientes o vinculadas, ya se rijan por el derecho público o privado, para la constitución del referido derecho de superficie o concesión demanial, el instrumento administrativo de colaboración que se formalice, que se ajustará a la normativa autonómica de vivienda y suelo, podrá tener una duración de hasta 80 años.>>

B) Debería incluir en este artículo, como un apartado más, y como medida de fomento de la promoción de viviendas protegidas a un precio asequible, que los suelos patrimonio público podrán enajenarse por debajo de su valor máximo legal, de tasación o urbanístico, mediante concurso o subasta, siempre que esta disminución del valor se repercuta proporcional y directamente en una disminución del precio de venta o renta de las viviendas a promover sobre estos suelos.
Incorporar un nuevo punto 5:
<<**5.- Como medida de fomento de la promoción de viviendas protegidas a un precio asequible, los suelos patrimonio público podrán enajenarse por debajo de su valor máximo legal, de tasación o urbanístico, mediante concurso o subasta, siempre que esta disminución del valor se repercuta proporcional y directamente en una disminución del precio de venta o renta de las viviendas a promover sobre estos suelos.>>**

RESPUESTA 48: Se acepta parcialmente, en cuanto a su estudio en el desarrollo reglamentario propio del Anteproyecto, no siendo, por su extensión, contenido propio de normas con rango de ley, ni de una modificación puntual del vigente Reglamento de Viviendas Protegidas.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 189/513

[redacted]

OBSERVACIÓN 49: De redacción y de adición. Art. 96. Desahucio administrativo.

A) **Se propone modificar la redacción del apartado 3, incorporando en texto en negrita:**
<<3. La legitimación procesal activa para poder iniciar cualquier tipo de procedimiento, que lleven aparejado Las facultades de un desahucio, sólo podrán ser ejercida la ostentará el titular público de las viviendas protegidas, a propuesta del concesionario. >>

B) Añadir dos supuestos:
<<i) Incumplir el deber de guardia y custodia con la debida diligencia.
j) Incumplir el deber de respetar la convivencia y el buen uso de las zonas comunitarias.>>

RESPUESTA 49:

1. No se acepta por resultar reiterativo
2. Se acepta.

OBSERVACIÓN 50: De redacción. Art. 97. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales.

Se propone modificar el apartado 2 como sigue:

<<2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en la letra a) del apartado 2 del artículo anterior, y después de haber adoptado las medidas previas establecidas en el apartado 1 del artículo anterior, se requerirá a la persona arrendataria o adjudicataria para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y **de la aplicación del interés de demora correspondiente ~~un recargo del 10 % sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que dichas personas hayan dado lugar a iniciar el procedimiento de desahucio.>>~~**

Justificación: El recargo del 10% tiene muchas posibilidades de que se declarare abusivo por la jurisprudencia, teniendo en cuenta las circunstancias personales y económicas de los arrendatarios, lo recomendable sería aplicar el tipo de interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha de la reclamación.

RESPUESTA 50: Se acepta.

OBSERVACIÓN 51: De redacción. Art.114.3 Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.

Se propone modificar el apartado tercero con el siguiente tenor literal e incluir un apartado 5:

<<Tendrán la consideración de infracciones graves las siguientes:

d) La falta de presentación por **parte** de la persona titular de una vivienda protegida de la declaración responsable o falsedad de los datos consignados en la misma y ausencia de aportación o falsedad de los documentos públicos o privados que, a los efectos de esta Ley y su normativa de desarrollo, hayan de presentarse, en relación con el arrendamiento y uso de la vivienda protegida.

f) Que el titular o titulares de una vivienda protegida en arrendamiento adquieran una vivienda y no lo comuniquen a la Administración titular o al titular de la promoción de dicha vivienda protegida **en los plazos previstos en esta Ley**.

n) La entrega de las viviendas protegidas por el promotor a sus titulares previamente a su calificación definitiva, salvo que la misma se hubiese solicitado formalmente.

(arts. 67.9 y 67.11)

…

w) El incumplimiento de los procedimientos establecidos para llevar a cabo la devolución de las viviendas protegidas que garanticen la entrega efectiva de la posesión y la revisión del estado de conservación.

…

5. Se considerará que revisten especial gravedad las infracciones en materia de incumplimientos a

Es copia auténtica de documento electrónico

los deberes de comunicación y autorización previa en las segundas y sucesivas transmisiones de viviendas protegidas cuando el adquirente no cumpla los requisitos para ser destinatario de la misma.>>
RESPUESTA 51: Se acepta parcialmente a excepción del apartado w), por considerar que en ese supuesto corresponde la tramitación de expediente de desahucio o procedimiento judicial al efecto.

OBSERVACIÓN 52: De redacción. Art.115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida.
Se propone incluir el siguiente texto en negrita en el apartado 2.e):
<<2. Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda protegida como deshabitada, entre otros, los siguientes:
e) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda, **Administración pública, o entes instrumentales de la administración**, cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de habitación.>>
RESPUESTA 52 : Se acepta.

OBSERVACIÓN 53: De redacción. Disposición Adicional Primera.
Entienden que no parece que pueda generar mucha demanda o sea un incentivo suficiente que un suelo para explotación turística, oficina o equipamiento privado cambie a VPO Alquiler sin mayor incentivo. Por ello, se propone que le sea igualmente de aplicación los incrementos y determinaciones del apartado D.A. 1ª.2.
RESPUESTA 53: La Disposición Adicional Primera se ha eliminado del Anteproyecto.

OBSERVACIÓN 54: De redacción. Disposición Transitoria Primera.
El texto redactado en la D.T. 1ª choca con la Ley Estatal de Vivienda que establece que en la Disposición transitoria primera relativa a las Viviendas calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, que las viviendas que, a la entrada en vigor de esta Ley, estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, de conformidad con lo establecido en la legislación y normativa de aplicación.
RESPUESTA 54: No se acepta, se trata de dar cierta uniformidad al régimen de las viviendas protegidas.

OBSERVACIÓN 55: De redacción. Disposición Final Primera. Modificación del apartado 5 del artículo 61.
Lo preceptuado en esta disposición final primera estable un porcentaje inferior de reserva al previsto en la Disposición final cuarta de la Ley Estatal de Vivienda que modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre que fija, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
RESPUESTA 55: Se acepta y se consensua la redacción con la DGOTUAU.
Se propone la siguiente redacción para el apartado 5.a) del artículo 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre:
"a) En las actuaciones de transformación urbanística ***de nueva urbanización y de reforma interior*** *se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo* ***sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica estatal.*** ~~*Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez por ciento de la nueva edifi-*~~

Es copia auténtica de documento electrónico

~~cabilidad residencial~~*.”*

Análogamente, el apartado 1 del artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, quedaría redactado como sigue:

“a) Conforme al artículo 61. 5 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística ***de nueva urbanización y de reforma interior*** *se reservará el suelo necesario para atender la demanda de vivienda protegida que se identifique en los planes municipales de vivienda y suelo* ***sin contravenir lo dispuesto en la legislación básica estatal****.* ~~*Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida y en las actuaciones de reforma interior, este porcentaje no será inferior al diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.*~~*”*

OBSERVACIÓN 56: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL. Entidades urbanísticas de capital público.

Se propone la regulación de entidades urbanísticas de capital público para gestionar las competencias urbanísticas y especialmente para los fines de redacción, gestión y ejecución del planeamiento, consultoría y asistencia técnica, prestación, implantación, ampliación, conservación o mantenimiento de servicios y actividades urbanizadoras, de ejecución de equipamientos, así como la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.

RESPUESTA 56: No se acepta. La medida propuesta no está relacionada con el objeto de la Ley de Vivienda y, además, la legislación urbanística ya prevé la posibilidad de crear entidades de capital público para fines urbanísticos (artículo 89.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y artículo 126.3.a) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre).

OBSERVACIÓN 57: De redacción. ANEXO.

Se propone la siguiente redacción:

<<n) Colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda, son aquellas personas que, por motivos sociales, económicos o por tener capacidades diferentes de tipo físico, mental, psíquica, sensorial, o de cualquier otra índole, necesiten la adopción de medidas positivas por parte de la Administración Pública para garantizarles el derecho a una vivienda digna, ya sea de forma temporal o permanente en vivienda individual o vivienda con servicios comunes. A estos efectos, se consideran personas de especial protección, las siguientes:

− Las personas jóvenes que accedan a su primera vivienda**, siendo consideradas personas jóvenes, aquellas menores de 40 años. (…)**

- **Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar o de convivencia**.>>

RESPUESTA 57: VER CON ANA???

OBSERVACIÓN 58: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL . MÓDULO VPO PARA TODA ANDALUCÍA

RESPUESTA 58: No se acepta, es un contenido más propio de una disposición de desarrollo.

OBSERVACIÓN 59: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL .

Manifiestan que se nota una ausencia de regulación global de las competencias de los entes instrumentales municipales encargados de ejecutar la política de vivienda. Se siguen haciendo muchas referencias a los Ayuntamientos, pero no a sus entidades mercantiles.

Esta situación puede generar dificultades porque podría interpretarse que no habilita a la empresa municipal.

. Para ello pueden seguirse dos vías:

- Incluyéndolas en todo el articulado (en base a enmiendas puntuales como las que ya he presentado)
- Incluyendo una disposición adicional genérica que posibilitara con carácter general que las competencias municipales pudieran ejercitarse a través de sus sociedades instrumentales, en los términos

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 192/513

[redacted]

previstos en la legislación de régimen local.
RESPUESTA 59: Se acepta, se contemplan en el articulado.

OBSERVACIÓN 60: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL .
Añadir una Disposición Adicional donde se modifique el art. 3 del Decreto-Ley 4/2019 y se incorporen las actuaciones residenciales protegidas:
<<1.- Podrán ser declaradas de interés estratégico para Andalucía aquellas iniciativas empresariales, incluidas las residenciales protegidas, que se desarrollen en Andalucía y puedan encuadrarse en alguna de las siguientes categorías:
…/…
j) Los proyectos de actuaciones de desarrollo de suelo destinado, mayoritariamente, a viviendas protegidas en municipios con alta necesidad de vivienda para atender las necesidades habitacionales de sus habitantes y trabajadores.>>
Justificación:
Es necesario regular con esta Ley, como Disposición Adicional, la Declaración de interés autonómico para actuaciones de desarrollo de sectores residenciales.
RESPUESTA 60: Se acepta parcialmente, si bien la modificación del Decreto-ley 4/2019 se adelanta para su inserción en un Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda.

OBSERVACIÓN 61: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL.
Es necesario incluir una Disposición Adicional nueva que modifique el artículo 50 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:
<<Artículo 50. Declaración de Interés Autonómico.
1. El Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:
a) Las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.
b) Las actividades de intervención singular, **que podrán promover y desarrollarse por la iniciativa pública o privada** relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia
supralocal, en los términos establecidos en esta Ley.
c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica.>>
RESPUESTA 61: No se acepta. Las únicas actuaciones privadas que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre prevé que se puedan declarar de interés autonómico son las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía y no se considera adecuado que actuaciones de uso residencial de iniciativa privada sean declaradas de interés autonómico, que podría desvirtuar el sentido de esta figura y generar conflicto con las competencias municipales en materia de ordenación urbanística.

OBSERVACIÓN 62: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL.
Es necesario incluir una Disposición Adicional nueva que modifique el artículo 64 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:
<<Artículo 64. Declaración de Interés Autonómico.
1. Conforme al artículo 50 de la Ley, el Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:
a) Las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.
b) Las actividades de intervención singular, que podrán promover y desarrollarse por la iniciativa

Es copia auténtica de documento electrónico

pública o privada, relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en la Ley.
c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica>>
Justificación:
Prever la colaboración público-privada en actuaciones para la Actuaciones de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
RESPUESTA 62: No se acepta. Las únicas actuaciones privadas que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre prevé que se puedan declarar de interés autonómico son las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía y no se considera adecuado que actuaciones de uso residencial de iniciativa privada sean declaradas de interés autonómico, que podría desvirtuar el sentido de esta figura y generar conflicto con las competencias municipales en materia de ordenación urbanística.

OBSERVACIÓN 63: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL.
Es necesario incluir una Disposición Adicional nueva que modifique el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
RESPUESTA 63: No se acepta. La medida propuesta no está relacionada con el objeto de la Ley de Vivienda.

OBSERVACIÓN 64: De adición. NUEVA DISPOSICIÓN ADICIONAL. Sería necesario incluir una Disposición Adicional nueva que modifique los artículos 299 y 304 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
Se argumenta que es necesario agilizar y simplificar el proceso edificatorio para dar respuesta a la situación de necesidad habitacional que se plantea en Andalucía, por lo que debe adecuarse la regulación vigente de concesión de licencia, procedimiento que dilata excesivamente en el tiempo y plantea gran inseguridad jurídica a los promotores públicos y privados de vivienda. Con esta redacción se permite iniciar las obras con la sola presentación de una declaración responsable manifestando que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales.

- Se propone la inclusión en el 299.1.b) del siguiente párrafo:
  <<Para el inicio de las obras, en el supuesto de haber obtenido la licencia básica conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.>>
- Se propone la modificación del artículo 304 para establecer el plazo de un mes para la resolución de la licencia básica.

RESPUESTA 64: No se acepta. El Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre prevé que la licencia se pueda otorgar mediante la presentación de proyecto básico y que, en estos casos, las obras se puedan iniciar únicamente presentado el proyecto de ejecución, sin más trámite, por lo que la medida propuesta no agiliza el procedimiento de otorgamiento de la licencia ni el inicio de la obra.
En cuanto a la licencia básica, es sustancialmente igual a la licencia de obras cuando se otorga sobre un proyecto básico, por lo que más que agilizar, se duplica un procedimiento.

OBSERVACIÓN 65: ANALISIS DE LAS MEDIDAS CONTEMPLADAS EN EL ANTEPROYECTO SOBRE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD PARA EL FOMENTO DE LA PROMOCIÖN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.
Se aporta el siguiente análisis y propuesta:

1. MEDIDAS GENERALES

Es copia auténtica de documento electrónico

Recogidas en el art. 19 sobre áreas prioritarias de viviendas APV.

Las Áreas pueden delimitarse de oficio por la Conserjería o a instancias de los Ayuntamientos. Produce, entre otros, los siguientes efectos:

a) La declaración de urgencia en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución urbanística.
b) En las parcelas de suelo calificados de vivienda libre (VL), si se destinan a vivienda protegida (VPO), podrá incrementarse, sin ser necesario aumento de dotaciones ni de modificación del planeamiento:
   – 20% el número máximo de viviendas establecidas por la ordenación urbanística.
   – 10 % la edificabilidad máxima establecidas por la ordenación urbanística.

Esta intervención o medida produce un automático incremento del valor, comparable con una subvención como incentivo por promover VPO; veamos un ejemplo:

– Supongamos un suelo de 5.272,7 m2s, de Ordenación Abierta OA-1, con edificabilidad 2,2 m2t/m2s y 11.600 mst y un número máximo de vivienda 100 ud.
– Aplicando esta disposición a este suelo podríamos obtener:
  Sup. Suelo: 5.272,70 m2s
  Techo edificable incrementado en un 10%: 12.760 m2t
  Número de viviendas: 120 ud
  Ratio m2t/Vvda: 106,33 m2t/Vvda.
  Valor del incremento: 10% = 12.760 – 11.600 = 1.160 m2t
  Su conversión a m2 útiles (coeficiente m2u/m2c = 0,80), nos da un valor de 928 m2u
  Valor de venta a Precio Limitado Municipio G-1: 2.523 €/m2u= 928 m2u x 2.523 €/m2u = 2.341.344€
  Valor del suelo 15% del precio de venta = 351.201 €

Este valor del suelo en un incremento equiparable a una subvención o ayuda a aquel promotor que sea propietario de suelo residencial libre y decida destinar su promoción a la vivienda protegida.

Valor incrementado referido al número de viviendas:

351.201 €/20 vvda incrementado = 17.560 €/vvda incrementado

351.201 €/120 vvda total = 2.927 €/vvda

Valor incrementado referido a m2t incrementado:

351.201 €/1.160 m2t = 302,75 €/m2t

En consecuencia, esta medida supone la asimilación de una ayuda pública de 2.970 € por vivienda destinada a VPO, en caso de promoción a precio limitado y en un municipio del Grupo 1 como Málaga o Sevilla.

2. <u>MEDIDAS DE CARÁCTER URGENTE</u>

Recogidas en la Disposición Adicional Primera establece tres opciones de fomento de la producción de viviendas protegidas:

1.- Por cambio de uso de turístico, dotacional privado o terciario a vivienda protegida alquiler.
2.- Por destino de vivienda libre a vivienda protegida.
3.- Por destino de SIPS a vivienda o alojamiento protegido.

a) Para el supuesto de cambio de uso turístico, dotacional privado o terciario a VP, éstas deben ser en alquiler, lo que supone cambiar el destino de un inmueble sujeto a explotación económica turística o de equipamiento o terciario oficinas a explotación económica residencial VPO alquiler.
   Esta medida no supone aumento de edificabilidad ni aumento de teórica densidad de vivienda por lo que el posible incremento de valor de este cambio de uso, en términos generales, es despreciable, salvo que el mercado turístico, dotacional privado o de oficinas en determinada zona esté paralizado, lo que este casi sí supondrá una salida a estos suelos inmovilizados.
   Es destacable señalar que esta medida sería más eficaz si se asimilara a la medida del punto 2 siguiente: un suelo calificado de uso turístico, dotacional privado o terciario, puede cambiarse el uso sin más trámites, si se destina a VPO en cualquier régimen o tenencia. Con incremento de

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 195/513

[redacted]

edificabilidad, y densidad 70 m2t/Vvda. Esto sí que sería un incentivo de choque.

b) Por el cambio de uso de vivienda libre a vivienda protegida sí que supone un incremento de valor equiparable y valorado en el apartado de “Medidas Generales”, por lo que respecta a la cuantificación económica nos remitimos a dicho apartado anterior.

c) Por el destino de un suelo dotacional público SIPS a uso vivienda o alojamiento, para régimen de alquiler público o en colaboración público-privada, no se puede contextualizar incremento de valor entre un uso de explotación ligado a SIPS con el de la explotación residencial de VPO en alquiler. En cualquier caso, esta medida fomenta el uso de suelo público dotacional inmovilizado por innecesarios equipamientos en la zona o por pura obsolescencia.

RESPUESTA 65: Se tienen en cuenta las aportaciones realizadas, si bien no se acepta la asimilación al punto 2 de la disposición por las razones expuestas anteriormente.

Es copia auténtica de documento electrónico

TRÁMITE DE AUDIENCIA

Entidad proponente: ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE LA BANCA

Fecha de presentación: 01/10/2024 – Presentación Electrónica General

OBSERVACIÓN 1: De adición. Se propone que se incluya una mención expresa en el Articulo 2 aclarando que la norma solo aplica a viviendas sitas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
RESPUESTA 1: Se acepta.

OBSERVACIÓN 2: De redacción. Se propone que se precise el alcance y los límites de las facultades de verificación de las entidades urbanísticas certificadoras en el artículo 12.2.3ª.
RESPUESTA 2: Se acepta. Aunque se sobreentendía con la remisión que efectuaba el articulo al artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se añade el siguiente párrafo: *" Los informes, certificados o actas que emitan los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución de los procedimientos, sin perjuicio de la verificación y control que en el ejercicio de sus potestades corresponde a la Administración".*

OBSERVACIÓN 3: De redacción.
A) Se propone aclarar en el apartado 28.2 que la entrega del Libro del Edificio se realizará "*por el promotor*".
De esta manera, la primera frase de dicho apartado quedaría así redactado:
"*Se entregará 'por el promotor', como separata del Libro del Edificio un Manual del Usuario de la Vivienda, que será el conjunto de documentos que habrá de constituir el archivo del historial e incidencias técnicas, jurídicas y administrativas de la misma*".
B) También se propone la supresión del apartado final del apartado 28.4 que se reproduce a continuación, sobre la entrega del Manual del Usuario para segundas transmisiones, ya que no puede recaer sobre el particular y mucho menos con información actualizada: *"En el caso de sucesivas transmisiones o arrendamientos, dicho documento actualizado deberá ser entregado a los sucesivos propietarios o usuarios para permita el buen uso, el mantenimiento y la conservación de las mismas."*
Además, existe una errata en el apartado 28.4, cuando indica *"permita"* en lugar *de "permitir".*
C) En tercer lugar, se propone suprimir el apartado 5 del artículo 28, cuya redacción es la siguiente:
"5. El propietario, o los propietarios, deberán anotar en el Libro las tareas de mantenimiento que se realicen, las incidencias que se produzcan y las reformas o rehabilitaciones que se acometan".
RESPUESTA 3:
A) Se acepta.
B) Se acepta parcialmente, se entiende que debe ser entregado en las sucesivas transmisiones, y se estima que debe ser redactado por el promotor únicamente. Se elimina la mención a los arrendamientos.
C)Se acepta y se suprime.

OBSERVACIÓN 4: De redacción.
Se propone modificar el artículo 34 apartados 1 c) y d) conforme a lo siguiente:
A) Modificar el término *"persona natural"* por el de *"persona física"*
B) Eliminar la mención a *"comunidades de vecinos'"*, ya que éstas carecen de personalidad jurídica.
C) Aclarar qué quiere decir "grupos de comunidades"; podría referirse a la figura jurídica de la "mancomunidad"
D) Eliminar o acotar qué titulares de derechos reales puedan llevar a cabo la rehabilitación, por evitar indeterminaciones innecesarias.
E) Eliminar del apartado 34.1 c) "*o usufructuarios*" en la expresión "titulares de derechos reales o usufructuarios", ya que el usufructo entra dentro de la categoría da derecho real.

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 197/513

[redacted]

RESPUESTA 4: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 5: De supresión. Se propone suprimir "*inquilinos*" en el apartado 1 del artículo 35, que se extracta seguidamente:
"El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en el marco de su planificación y programación, deberá incluir subvenciones, o actuaciones convenidas con propietarios e ***inquilinos****,)* (…)"
RESPUESTA 5: Se acepta.

OBSERVACIÓN 6: De adición. Se propone añadir en el artículo 38 la necesidad de un acuerdo unánime de la comunidad de propietarios y añadir cautelas sobre la imposibilidad de realizar obras en viviendas con cargas hipotecarias no canceladas económicamente.
RESPUESTA 6: No se acepta. Las propuestas realizadas afectan a títulos competenciales estatales.

OBSERVACIÓN 7: De adición. Se propone añadir en el artículo 38 la obligación de cumplir con los requisitos registrales.
RESPUESTA 7: Se acepta.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. Se propone aclarar en el artículo 40 apartados c) y d) si se refiere solo a personas físicas o también se incluyen las jurídicas.
RESPUESTA 8: No se acepta. El término utilizado no es excluyente de las personas jurídicas.

OBSERVACIÓN 9: De redacción.
En el artículo 41 del Anteproyecto:
1) Incluir en el apartado 2 "*precario inconsentido o cualquier otro procedimiento instado por la propiedad para la recuperación de la posesión*"
2) Se propone incorporar el deber de informar para el caso de que el procedimiento judicial estuviera iniciado pendiente de firmeza.
3) Se debería especificar que esta medida se aplicará a futuro desde la entrada en vigor de la ley.

RESPUESTA 9:
1) No se acepta, entendemos que solo puede operar como penalización sentencias condenatorias por ilícitos penales.
2) No se acepta, no se entiende que pueda penalizar algo que no es firme judicialmente.
3) No se acepta, el periodo de 5 años son los anteriores al proceso de selección.

OBSERVACIÓN 10: De adición. Se propone incluir en el apartado 5 del artículo 42 al arrendatario**.**
RESPUESTA 10: Se acepta.

OBSERVACIÓN 11: De supresión. Se propone eliminar en el artículo 43.1 el término inquiocupación y sustituirlo por una expresión más adecuada.
RESPUESTA 11: Se acepta.

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Se propone aclarar en el artículo 43 y otros afectados el termino desahucio y sustituirlo por ejecuciones hipotecarias, desahucios arrendaticios y ocupaciones ilegales.
RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente para su inclusión y aclaración dentro del texto del articulado, pero no para la denominación de los órganos que crea el Anteproyecto pues sería muy extenso y la denominación del órgano es meramente indicativa de su cometido.

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Concretar que el artículo 43 se está refiriendo al apartado 7 del artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil así como incluir un mínimo detalle sobre los procedimientos de

Es copia auténtica de documento electrónico

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	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	[redacted]	PÁG. 198/513

[redacted]

conciliación.
RESPUESTA 13: Se acepta parcialmente. El procedimiento de conciliación debe ser objeto de regulación en el ámbito jurídico procesal.

OBSERVACIÓN 14: De supresión. Eliminar en los artículos 443 f) y 45.1 la referencia a *"y que se encuentren en situación de vulnerabilidad"*
RESPUESTA 14: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 15: De redacción. Aclarar la referencia en el artículo 439 LEC en el artículo 45.
RESPUESTA 15: Se acepta.

OBSERVACIÓN 16: De redacción. Se propone sustituir en los artículos 44.1 y 45.1 el término desahucio por ejecución hipotecaria por una terminología más precisa.
RESPUESTA 16: Se acepta.

OBSERVACIÓN 17: De redacción. Aclarar referencia lanzamientos por ejecución hipotecaria y desahucios por impago de rentas de alquiler en el artículo 44.3 del Anteproyecto.
RESPUESTA 17: Se acepta.

OBSERVACIÓN 18: De redacción.
A) Modificar el primer párrafo del artículo 61 con la expresión "*en particular, aplicará en los supuestos de transmisión de viviendas".*
B) Revisar y modificar el apartado 1 d) del artículo 61.
C) Incluir procedimientos civiles en el apartado 2 e) del artículo 61.

RESPUESTA 18:
A) No se acepta, el precepto se refiere también a viviendas protegidas en régimen de alquiler de nueva construcción.
B) Se acepta, se aclara la redacción.
C) Se acepta.

OBSERVACIÓN 19: De redacción. Procedimiento de calificación de vivienda protegida.
A) Se propone que se aclare expresamente que la anotación a la que se refiere el artículo 67, apartado 11, es una anotación preventiva.
B) Se debería aclarar que la obligación de la Administración de emitir resolución de calificación definitiva como la regulación de sus efectos registrales.
C) Se propone que se fije un plazo para la subsanación de las insuficiencias o incumplimientos detectados.
D) Se propone suprimir la posibilidad de que el promotor pueda iniciar las obras antes de la calificación provisional.
E) Se debería incluir los modelos y la guía a la que hace referencia la Disposición Adicional Segunda desde la entrada en vigor de la Ley.

RESPUESTA 19: Se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.
A) No se acepta.
B) No se acepta, la calificación definitiva se entiende concedida con la declaración responsable sin perjuicio de las facultades de control e inspección.
C) No resulta posible fijar un plazo de antemano pues las insuficiencias pueden ser de muy diversa entidad, por lo que debe dejarse a criterio del órgano competente.

Es copia auténtica de documento electrónico

D) No se acepta, se trata de agilizar trámites, en el entendimiento de que ya cuenta con licencia urbanística.
E) No se acepta, los modelos normalizados requieren la coordinación con otras Consejerías y su aprobación mediante Orden, al objeto de que sean documentos fácilmente revocables y dinámicos.

OBSERVACIÓN 20: De redacción. Obligaciones de publicidad del promotor de vivienda protegida.
Se debería incorporar la previsión del apartado 6 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.
RESPUESTA 20: No se acepta, este artículo se refiere a la publicación de anuncios, no a las obligaciones de información, que en cualquier caso deben cumplir con lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

OBSERVACIÓN 21: De redacción.
A) Que se aclare si las empresas públicas de vivienda están obligadas o no a prestar garantías de las cantidades a cuenta.
B) Se elimine del artículo 71 la mención en concepto de reserva.
RESPUESTA 21:
A) No se acepta, ya queda aclarado con la remisión a lo dispuesto en el artículo 1.3 de la ley 39/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
B) Se acepta.

OBSERVACIÓN 22: De redacción. En el artículo 72.1, revisar los plazos para la formalización de adjudicaciones en viviendas protegidas mediante escritura pública por su impacto en los compradores que requieren financiación y mencionar la posibilidad de prórroga.
RESPUESTA 22: Se acepta.

OBSERVACIÓN 23: De redacción. Revisar en el artículo 72.5 la nulidad automática de las transmisiones de vivienda protegida por no cumplir los requisitos.
RESPUESTA 23: No se acepta, no se trata de una nulidad automática, requiere de un procedimiento judicial, no obstante, se aclara redacción.

OBSERVACIÓN 24: De redacción. Aclarar en el artículo 79 que la obligación de ofrecimiento al registro solo puede surgir una vez que la finca esté disponible y si este ofrecimiento es a efectos de retracto o de cesión de la posesión.
RESPUESTA 24: Se acepta parcialmente, se aclara redacción en el sentido de concesión de prorroga si la vivienda está ocupada hasta el lanzamiento judicial, pero sujeta a la obligación de comunicación de tal circunstancia cada seis meses. Tal y como indica el artículo el ofrecimiento es de puesta a disposición de la vivienda protegida, se aclara redacción.

OBSERVACIÓN 25: De redacción.
A) Que se aclare el cómputo del plazo de 10 días para el ejercicio del derecho de tanteo previsto en el artículo 79.1.
B) Que se establezca que la falta de comunicación por la Consejería o por el Ayuntamientos conlleva la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo.
RESPUESTA 25:
A) Se acepta, se aclara el plazo de 10 días es para que la Administración comunique su intención de ejercer el derecho de tanteo.
B) Se acepta.

Es copia auténtica de documento electrónico