



OBSERVACIÓN 26: De supresión y redacción.

- A) Con carácter preferente, se propone la supresión íntegra del artículo 79.2.
- B) Con carácter subsidiario, se propone se propone que la comunicación prevista en el mismo se realice tras la adjudicación en subasta.

RESPUESTA 26:

- A) No se acepta, el Anteproyecto restringe al mínimo el ejercicio de estos derechos de tanteo y retracto.
- B) Se acepta.

OBSERVACIÓN 27: De supresión y redacción.

- A) Se propone suprimir el apartado 79.3 a) o en su defecto ampliar el plazo de comunicación a la Administración y cuando indica “mediante sentencia firme o formalización de la escritura pública” sustituirlo por la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor.
- B) Se propone suprimir la frase final del apartado 79.3 b) y que cuando se indica sentencia firme o formalización de la escritura se refiera adicionalmente a la firmeza del testimonio de adjudicación al acreedor en el procedimiento judicial correspondiente.

RESPUESTA 27:

- A) Se acepta.
- B) Se acepta.

OBSERVACIÓN 28: De redacción Ejercicio del derecho de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones o cualquier acto de disposición de viviendas protegidas.

- A) Prevalencia del derecho del inquilino en el derecho de adquisición preferente del artículo 83.2 del Anteproyecto.
- B) Debe precisarse a que se refiere la expresión “que se subrogará en la posición de aquellos” del artículo 83.7.
- C) Supresión de la posibilidad de consignación judicial del precio de tanteo y retracto en el artículo 83.8.
- D) Propuesta de redacción del artículo 83.8.

RESPUESTA 28:

- A) No se acepta, ya se establece en el artículo 79.
- B) No se acepta, la subrogación es un concepto jurídico que implica ponerse en la posición del anterior y que está consolidado en la legislación vigente.
- C) No se acepta, es una posibilidad ya contemplada en la legislación procesal civil.
- D) Se acepta.

OBSERVACIÓN 29: De supresión. Suprimir de manera íntegra el artículo 88.3 “ las facultades de desahucio solo podrán ser ejercidas por el titular público de las viviendas protegidas a propuesta del concesionario”.

RESPUESTA 29: No se acepta, supone el ejercicio de una potestad pública.

OBSERVACIÓN 30: De redacción. Referir expresamente el desahucio en el artículo 96 a las viviendas del parque público.

RESPUESTA 30: Se acepta.

OBSERVACIÓN 31: De redacción. Aclarar el supuesto considerado como infracción grave de para el caso de viviendas titularidad de las personas jurídicas.

RESPUESTA 31: No se acepta, si bien se mejora la redacción.

OBSERVACIÓN 32: De redacción Se propone sustituir el término deshabitación y el de vivienda deshabitada por el de vivienda “presunción de vivienda protegida no habitada”.

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

PÁG. 201/513



RESPUESTA 32: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 33: De redacción Se propone que se verifique la coherencia de la norma para no afectar a los derechos de promotores de viviendas protegidas bajo normativas anteriores.

RESPUESTA 33: No se acepta, no se concreta en qué términos se entienden afectados estos derechos, por lo que no puede contestarse esta observación.

OBSERVACIÓN 34: De redacción Se propone la siguiente definición del término inquilinación: *"ocupante de una vivienda cuyo título habilitante ha sido resuelto judicialmente y que, sin embargo, permanece en la misma sin devolver la posesión a su legítimo propietario"*.

RESPUESTA 34: Se acepta parcialmente, se suprime del Anteproyecto el termino inquilinación por resultar confuso legalmente y haber solicitado su supresión en otros escritos de alegaciones.

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		PÁG. 202/513	



TRÁMITE DE AUDIENCIA
Entidad proponente: CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA
Fecha de presentación: 01/10/2024 – Presentación Electrónica General
<p>OBSERVACIÓN 1: Comentarios sobre el diagnóstico de la situación actual y medidas generales que el borrador de Ley contempla. Se realizan una serie de comentarios, sin ofrecer propuestas concretas, que a continuación se resumen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Se obvia, según el CACOA, el efecto del turismo sobre el mercado de la vivienda, poniendo de manifiesto la falta de oferta de viviendas en alquiler agravado por el uso turístico.2. En relación a las directrices del Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 30/08/2023, consideran que las medidas establecidas por la ley reproducen el sistema de la legislación actualmente vigente.3. Reflexionan sobre la necesaria coordinación entre la planificación territorial y urbanística y la planificación de vivienda, y los actuales fallos y dificultades existentes por falta de operatividad.4. Mencionan las dificultades derivadas de los distintos niveles de planificación en materia de vivienda (estatal, autonómica y local), y la dificultad añadida por las múltiples vías de financiación.5. Mencionan que la ley no ha abordado la problemática específica de los pequeños municipios, falta de vivienda, dificultad de financiación, despoblamiento en otros casos, pérdida del patrimonio edificado, etc.6. Aumento de la infravivienda.7. Entienden necesario volver a implantar programas de autoconstrucción.8. El Proyecto de Ley no implementa un mecanismo de seguimiento para la realización efectiva de los programas de rehabilitación del envejecido parque de viviendas, poniendo como ejemplo de la buena práctica al respecto el de la Dirección general de vivienda del gobierno de Navarra.9. Solicitan que se aclaren qué medidas concretas se van a implementar para incrementar el parque público de vivienda y su mantenimiento en el tiempo sin que sea necesario descalificar. <p>RESPUESTA 1: A continuación, se contesta brevemente a las cuestiones planteadas para las que no se ha realizado una propuesta concreta:</p> <ol style="list-style-type: none">1. El problema de la vivienda es multifactorial, no obstante ya existe regulación para el control del uso turístico que en cualquier caso debe implantar cada Ayuntamiento según las características del municipio, su planeamiento urbanístico y la problemática asociada. En la normativa vigente en materia de vivienda y en materia de turismo, así como en las propuestas del presente Anteproyecto de Ley, existen medidas de inspección para controlar el cumplimiento de la normativa en esta materia y en particular, para evitar que las viviendas protegidas se destinen a usos turísticos.2. Las directrices del Acuerdo del Consejo de Gobierno son directrices de carácter genérico, que se han desarrollado más ampliamente en el Anteproyecto de Ley y obedecen a unos principios rectores que inspiran los objetivos perseguidos por este Anteproyecto de forma diferente a los desarrollados en la legislación anterior.3. Este Anteproyecto de Ley contempla distintas medidas para la necesaria coordinación entre el planeamiento urbanístico y la normativa en materia de vivienda habiéndose redactado coordinadamente con la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana.4. El sistema de planificación en materia de vivienda responde a la distribución de competencias establecidas por la Constitución Española, y el sistema de financiación previsto en la misma.5. Se entiende que el Anteproyecto de Ley si ha abordado la problemática de los pequeños municipios, en materia de infravivienda, rehabilitación, etc. Por otra parte, la problemática asociada al despoblamiento ha de resolverse desde una perspectiva integrada, en la que priman las circunstancias de carácter socio demográfico.6. Se ha abordado la problemática de la infravivienda, si bien la adopción de medidas concretas y la

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		PÁG. 203/513	



- implantación de programas para su eliminación corresponderá a los Planes de Vivienda y Suelo.
7. La implantación de programas concretos se realizará en los correspondientes Planes de Vivienda y Suelo.
 8. El seguimiento de los programas concretos se realiza al amparo de los Planes de Vivienda y Suelo.
 9. En el Anteproyecto de Ley, tanto las viviendas protegidas que se permite construir sobre suelos calificados como dotacionales tienen vocación de permanencia al igual que el parque público, sin perjuicio de que en supuestos excepcionales se permita en este último caso la fórmula del arrendamiento con opción a compra en los mismos términos previstos en la legislación actualmente vigente. Asimismo se contemplan para el parque público una serie de medidas que habrán de ser desarrolladas para su mejor gestión y eficiencia, priorizando la colaboración público privada.

OBSERVACIÓN 2: Es necesario ampliar el concepto de las viviendas con algún régimen de protección desde el punto de vista de su posible construcción en suelos con el uso urbanístico de vivienda protegida. Entienden que debe existir en esta Ley una nueva variante de vivienda asequible, que denominan “vivienda singular” que junto con la vivienda protegida vendría a resolver el acceso a la vivienda de la población en entornos singulares como es el caso de la rehabilitación de edificios o en áreas urbanas, sometidas o no a ATUs, muy tensionadas por los precios. Esta medida contribuiría a la diversificación social y al incentivo a la rehabilitación. Esta nueva categoría vendría acompañada de un coeficiente municipal de vivienda singular, a añadir a los ya existentes de los distintos regímenes de protección, y se concretaría en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Proponen incluir dos modificaciones:

1. En la exposición de motivos proponen incluir un párrafo con el siguiente tenor literal:
“Se introduce como novedad una nueva modalidad de vivienda asequible, la vivienda singular, de manera que se garantice el acceso a una vivienda digna a la población andaluza en situación o entornos singulares como son la rehabilitación y las áreas urbanas con precio tensionado como medida que contribuiría a la diversificación social y al incentivo a la rehabilitación. Esta nueva categoría vendría acompañada de un coeficiente municipal de vivienda singular, a añadir a los ya existentes de los distintos regímenes de protección, y se concretaría en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo para la vivienda en alquiler o propiedad.”
2. En el Anexo de definiciones y conceptos proponen incluir un nuevo concepto con el siguiente tenor literal:
“xx) Vivienda singular, dentro de la vivienda protegida, es aquella que, aunque no cumpla algunos de los requisitos de la normativa estatal para su calificación como vivienda protegida, cumple con las exigencias de algún programa del plan andaluz de vivienda y suelo residencial o algún programa municipal de vivienda protegida y que, por tanto, desde un punto de vista urbanístico sí computa a los efectos de las previsiones del letra b) del apartado 1 del artículo 20 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, o norma que la sustituya, porque en su régimen se establece al menos su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.”

RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente, si bien no se introduce ninguna modificación en el texto ya que se considera que este texto legal ya ha introducido la suficiente flexibilización en el concepto de vivienda protegida, en el sentido propuesto, tal como se desarrolla en el Título Quinto. Vivienda Protegida. Además se da mayor protagonismo a la vivienda asequible en todo el articulado de la ley, por lo que la introducción de una nueva figura intermedia carecería de rigor.

OBSERVACIÓN 3: Mayor autonomía local en materia de vivienda y mejor determinación de las competencias de las diversas administraciones implicadas. Entienden que el articulado no refleja medidas concretas en cuanto a las competencias. Además, existe una aparente contradicción en la

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		PÁG. 204/513





atribución de competencias y no se reconoce la potencia de la administración estatal como piedra angular del sistema: proporciona el grueso principal de la financiación y puede adoptar las principales medidas de fomento fiscales y económicas.

Proponen además la modificación del artículo 5. Administraciones competentes en materia de vivienda, mediante la introducción de dos nuevos apartados:

“3. En todos los casos en los que sea posible se priorizará, en aras del fomento de la autonomía local, la intervención de los Ayuntamientos, dada su cercanía con el ciudadano, siendo la intervención autonómica subsidiaria de la local.

4. La introducción de un coeficiente municipal corrector para la determinación de los precios de venta de la nueva categoría de vivienda singular a definir en los distintos planes municipales de suelo y vivienda.”

RESPUESTA 3: Se acepta parcialmente. En primer lugar, en el anteproyecto se atribuyen competencias a los entes locales, asumiendo total protagonismo en materia de calificación y selección al amparo de lo previsto en la LAULA, así como se le atribuyen competencias sancionadoras y de asesoramiento. Todo ello con un aumento considerable en cuanto a competencias y autonomía respecto a la anterior legislación. En relación a la propuesta de modificación de apartado 4, se indica que es objeto de desarrollo reglamentario y a través de los planes de vivienda y suelo, por lo que se tendrá en cuenta la propuesta planteada, para su estudio e introducción, en su caso, en dicho desarrollo.

OBSERVACIÓN 4: Sobre el Consejo Andaluz de la Vivienda. Proponen la modificación del artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda, incluyendo por un lado un nuevo apartado con el siguiente tenor literal:

“3. Para el desarrollo de su labor llevará un registro estadístico de vivienda y suelo a nivel andaluz que será objeto de desarrollo reglamentario. Este registro se desarrollará en colaboración con el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, y deberá mantenerse actualizado al menos semestralmente.”

Y por otro lado que se amplíen las funciones del Consejo incluyendo dos nuevos apartados:

“a) Elaborar un informe anual para la revisión de los parámetros de vivienda asequible en función del sueldo medio andaluz y el precio medio de la cuota de alquiler e hipoteca, en cada una de las provincias andaluzas.

b) Elaborar un informe bianual para la redacción y revisión del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.”

RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente, no obstante, se indica lo siguiente:

En relación al registro estadístico de vivienda y suelo, se tiene constancia de que en relación al suelo, desde la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, se están llevando a cabo trabajos para la implementación de un sistema que recoja parte de la información. Por otra parte, al amparo de esta Ley se ha planteado, por un lado un “Sistema de Información de Vivienda Protegida en Andalucía” (artículo 59) cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, la información relativa a las mismas, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios; y por otro lado, la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible (artículo 10), 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.

Por otro lado, en relación a las funciones que pretenden adscribirse al Consejo, se informa que en la Ley se han recogido de forma genérica funciones que llevan integradas las funciones que pretenden añadirse al Consejo Andaluz de la Vivienda, y que, dado que será objeto de posterior desarrollo reglamentario, será en ese momento cuando se particularizará y especificará con mayor grado de detalle.

OBSERVACIÓN 5: Sobre la colaboración público-privada. Se proponen las siguientes modificaciones en el artículo 12. Otras formas de colaboración público-privada:

1. Se propone incluir una nueva tarea entre las ya definidas para los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras en el apartado 2, con el siguiente tenor literal:

“5.ª Constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística para la construcción de vivienda protegida, singular o

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

PÁG. 205/513



asequible.”

2. Se propone añadir un nuevo apartado 4 con el siguiente tenor literal:
“4. Las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad de fomento de la vivienda protegida o singular.”

RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente.

1. No se acepta la propuesta del apartado 2.5º, que ya está prevista en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y su Reglamento para la entidades urbanísticas colaboradoras, no certificadoras.
2. No se acepta, dado que resulta reiterativo de lo ya establecido en el artículo.

OBSERVACIÓN 6: Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Proponen las siguientes modificaciones en el artículo 15. Plan Andaluz de Vivienda y Suelo:

1. En el apartado 1 proponen incluir un nuevo párrafo con el siguiente tenor literal:
“En especial, durante la elaboración del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo Residencial requerirá un informe preceptivo previo de la Consejería competente en materia de asuntos sociales, para poder diseñar adecuadamente la política de vivienda en virtud de las necesidades que dicho departamento tenga detectadas.”
2. Propone incluir tres nuevos apartados relativos a medidas de carácter económico-financiero, con el siguiente tenor literal:
“3. El Plan de Vivienda y Suelo Residencial de Andalucía siempre mantendrá, dentro de las previsiones de financiación que contemple en cada periodo, una línea de crédito pública a la que podrán acceder todos los promotores de viviendas protegidas y singulares, o asequibles, con la que se subvencionará el tipo de interés al menos al 40% de las necesidades de financiación para la promoción. El porcentaje de subvención del tipo de interés se concretará en cada revisión periódica del Plan de Vivienda y Suelo Residencial en función de las posibilidades presupuestarias y del mercado financiero.
4. El Plan de Vivienda y Suelo Residencial de Andalucía siempre mantendrá, dentro de las previsiones de financiación que contemple en cada periodo, una línea de crédito pública a la que podrán acceder todos los destinatarios de viviendas protegidas y singulares en alquiler, con la que se subvencionará la cuota de manera que no supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar, que habrá de ser revisado anualmente.
5. El Plan de Vivienda y Suelo Residencial de Andalucía establecerá además necesariamente en cada periodo las posibles bonificaciones que corresponda realizar por parte de los Ayuntamientos y de la propia Comunidad Autónoma en las tasas e impuestos, dentro de su ámbito de competencias y de acuerdo con la legislación aplicable.”
3. Propone reducir el tiempo de revisión del Plan a dos años, cuando actualmente está a cinco años.

RESPUESTA 6:

1. Se acepta parcialmente y se incluye en el apartado 4 una mención a administraciones representantes de intereses con incidencia en el sector de la vivienda.
2. No se acepta, dado que las medidas concretas se establecen en el seno del propio plan, ajustadas a las necesidades reales del momento, y las medidas derivadas de la aplicación de planes estatales o de otras fuentes de financiación.
3. No se acepta. Al plan autonómico de vivienda se le evalúa anualmente, y como resultado de ese análisis y evaluación se pueden modificar las líneas de actuación o los importes destinados a las mismas, sin perjuicio por otra parte de la capacidad de implementar nuevas líneas al margen del plan como resultado del mencionado análisis.

OBSERVACIÓN 7: Coordinación con la planificación estatal de vivienda. Se propone incluir un nuevo

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		PÁG. 206/513	



apartado en el artículo 16. Relación con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda, con el siguiente tenor literal:

“3. Sin perjuicio de ello, la Comunidad Autónoma desarrollará sus propios programas de fomento de la vivienda protegida, singular y asequible para lo que aportará la financiación autonómica que sea posible en los presupuestos anuales de la Comunidad Autónoma, coordinándose con la planificación estatal.”

RESPUESTA 7: No se acepta. Los planes autonómicos pueden establecer sus propias medidas y con su propia financiación, como así ya hacen.

OBSERVACIÓN 8: Planes Municipales de Vivienda y Suelo y Planes Supramunicipales. Se propone completar el apartado 2 del artículo 18 con el siguiente tenor literal:

“2. Estos planes deberán estar previstos en el planeamiento territorial subregional, aunque no será requisito indispensable para su elaboración. En cualquier caso, se aprobarán por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, previa audiencia de los municipios afectados y sometimiento a información pública.”

RESPUESTA 8: No se acepta, ya que resulta incompatible la propuesta, dado que, si deben estar previstos en el planeamiento territorial subregional, no es coherente que no sea requisito indispensable para su elaboración.

OBSERVACIÓN 9: Se ha mejorado la interconexión del planeamiento en materia de vivienda con el planeamiento urbanístico, pero puede ahondarse más en ello. Se propone que se desarrolle una norma reglamentaria que articule los planes de vivienda y urbanísticos y considera que son pocos los artículos de la LISTA y el Reglamento que se modifican con este fin y que el alcance del informe preceptivo en materia de vivienda se amplíe a la comprobación de la adecuación de las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística al planeamiento territorial subregional.

RESPUESTA 9: No se acepta. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, es preceptivo y vinculante un informe en materia de ordenación del territorio. Por otra parte, no vemos necesario desarrollo reglamentario. El conflicto entre la ordenación urbanística y la planificación de vivienda, que se debe en gran medida a la rigidez de los instrumentos de planeamiento urbanístico general vigentes debe quedar superado conforme se vayan aprobando planes adaptados a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que establece un sistema de instrumentos de ordenación urbanística flexible y abierto que permite una ágil adaptación a las previsiones de los planes de vivienda. El Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre regula con suficiente detalle todo lo concerniente a la ordenación urbanística y no es necesaria una nueva disposición reglamentaria.

OBSERVACIÓN 10: Medidas urbanísticas para el fomento de la promoción de viviendas protegidas y singulares. Se propone un nuevo artículo 22bis que facilite los cambios de uso de terciario a residencial, de acuerdo con un futuro desarrollo reglamentario y que en las APV se reduzcan en un 50% las cargas dotacionales y hasta en un 100% si se destinan a vivienda protegida.

Se propone desarrollo reglamentario para la coordinación entre planeamiento urbanístico y política de vivienda.

Se propone ahondar en el incremento de densidad con dos nuevas letras al apartado 2 de la disposición adicional primera para permitir elevar el número de viviendas en parcelas destinadas a vivienda protegida hasta la edificabilidad total y para realizar equivalencias de población entre viviendas según el número de dormitorios.

RESPUESTA 10: No se acepta.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, establece un sistema de ordenación urbanística abierto y flexible y mecanismos ágiles para realizar cambios de uso en suelo urbano. La reserva dotacional debe cumplirse en todo caso y no existe justificación para la reducción propuesta. La propuesta del artículo 22bis puede generar disfunciones en la ciudad consolidada.

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		PÁG. 207/513	



En cuanto al desarrollo reglamentario, se reitera lo indicado en el apartado anterior.

En cuanto a la elevación de la densidad de viviendas para edificios de vivienda protegida, se ha establecido el incremento del 20% que es el que, según la LISTA y su Reglamento, se presume que no requiere nuevas dotaciones. Se desestima esta propuesta, que puede generar disfunciones en la ciudad consolidada.

La equivalencia de número de habitantes por número de dormitorios tal y como propone el CACOA no está basada en datos estadísticos reales. No obstante, si se aportan datos estadísticos oficiales que permitan escalar el número de habitantes en función del tamaño de la vivienda, se podría aceptar parcialmente y establecer unos rangos de habitantes por vivienda en función de su tamaño o número de habitaciones.

OBSERVACIÓN 11: En materia de calidad de las viviendas. Se propone un nuevo artículo 23bis, que obliga a obtener certificado municipal de habitabilidad por cambio de uso, con el siguiente tenor literal:
“Artículo 23.bis Certificado municipal de habitabilidad por cambio de uso.

1. En el caso de que se lleve a cabo el cambio de uso de un inmueble desde cualquier uso a uso residencial, sin necesidad de obras que requieran de una nueva primera ocupación, el promotor o propietario del inmueble deberá solicitar y obtener del Ayuntamiento un certificado de habitabilidad que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo anterior y en la normativa estatal sobre requisitos técnicos de la edificación.

2. Para obtener dicho certificado habrá que presentar la documentación técnica establecida en la Legislación urbanística y su reglamento equivalente a la legalización de las obras ya ejecutadas, y seguir el mismo procedimiento.”

RESPUESTA 11: No se acepta. Este certificado es innecesario. Su función la cumplen las declaraciones responsables de cambio de uso, utilización y ocupación reguladas en la LISTA.

OBSERVACIÓN 12: Sobre el artículo 26 relativo a las responsabilidades y obligaciones. La ley debería incluir alguna referencia a la obligatoriedad de la información imponiendo sanciones concretas, al margen de lo establecido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, para aquellas empresas que publiciten la venta o alquiler de viviendas sin ofrecer datos concretos sobre la eficiencia energética, evitando el habitual “en trámite”, que imposibilita la comparación entre viviendas a las personas interesadas.

RESPUESTA 12: No se acepta. Se trata de una competencia estatal.

OBSERVACIÓN 13: Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda. Desde el CACOA exponen que el contenido del Libro del Edificio no sólo queda regulado en la Ley 38/1999, sino que también queda regulado por todas las normativas posteriores que han hecho referencia a él. En el caso concreto de la eficiencia energética por ejemplo, es el Real Decreto 390/2021 el que se ocupa del contenido en esta materia, de la siguiente forma: “Los certificados de eficiencia energética estarán a disposición de las autoridades competentes en materia de eficiencia energética, de edificación o de cualquier otra con competencia sobre la materia que así lo exijan por inspección o cualquier otro requerimiento, bien incorporados al Libro del edificio, en el caso de que su existencia sea preceptiva, o en poder del propietario del edificio o de la parte del mismo, o del presidente de la comunidad de propietarios”.

Se aclara que el promotor deberá entregar, con la documentación que legalmente se determine, el Libro del Edificio debidamente autorizado por la dirección facultativa, al adquirente de vivienda unifamiliar y a la comunidad de propietarios, cuando se trate de régimen de propiedad horizontal. En este punto se recuerda que la redacción del libro del edificio no es una obligación de la dirección facultativa, sino del promotor, y que la Ley 38/1999 sólo establece que, una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por

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		PÁG. 208/513



el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. Se propone la creación de un registro único de libros del edificio y de manuales de vivienda, en formato electrónico, que permita el acceso a cualquier interesado, previa identificación, a toda la información. La tarea de mantener actualizado el libro del edificio a lo largo de la vida útil del edificio puede resultar complicada para los propietarios del edificio; que podrían necesitar de asesoramiento especializado para llevar a cabo un correcto seguimiento de las intervenciones que se realicen en los edificios. Se considera necesaria la participación de los administradores de fincas o de técnicos competentes para el mantenimiento de toda la información y actualizaciones necesarias en el libro del edificio.

RESPUESTA 13: Se acepta y se modifica el artículo en el sentido de la propuesta planteada. No obstante, en relación a su depósito en un registro específico, se aclara que el libro del edificio se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en la Ley Hipotecaria.

OBSERVACIÓN 14: Artículo 29. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.

En este artículo se debería incluir alguna referencia a la reducción de consumo de agua, tanto agua consumida en el proceso constructivo, como durante la vida útil del edificio. Y también a la reutilización de aguas pluviales y residuales.

Por otro lado, el Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones (SACE) es un régimen voluntario creado por la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, que proporciona al sector empresarial la oportunidad y los medios de participar activamente en la lucha contra el cambio climático.

Los objetivos de reducción de emisiones se podrán alcanzar, parcialmente o en su totalidad, mediante la compensación de emisiones, que se materializará mediante la entrega de unidades de absorción (UDA) generadas por la ejecución de proyectos de compensación o de autocompensación de emisiones.

Tal y como aparece recogido en la página web de la Junta de Andalucía, el SACE es un régimen voluntario mediante el que las empresas contribuyen a la lucha contra el cambio climático. El punto 3 del artículo 29 parece incorporar el sector residencial al SACE. Esto habría que aclararlo.

RESPUESTA 14: Se aclara que la referencia a la reducción del consumo de agua se ha incluido en los principios rectores de la calidad de las viviendas. Por otra parte en el punto 3 referido, efectivamente el SACE es un régimen voluntario, y por ello el artículo expone que se podrá incentivar a las promociones que propongan inversiones en proyectos de regeneración de ecosistemas naturales que aumenten su capacidad para operar como sumideros de carbono que compensen en todo o en parte el equivalente a la huella de carbono producida por la construcción de los edificios de viviendas .

OBSERVACIÓN 14 bis: Accesibilidad universal y diseño para todas las personas en el uso residencial.

Además de lo previsto en el art.30 para las promociones de vivienda protegida, la ley debería obligar también la reserva de viviendas para personas con capacidades diferentes en promociones privadas a partir de un número de terminado de viviendas, tal y como hacen algunas ordenanzas municipales de accesibilidad.

RESPUESTA 14 bis: Se acepta parcialmente en los siguientes términos: <<En las promociones de vivienda protegida se reservarán viviendas adaptadas en los porcentajes y condiciones que se determinen reglamentariamente, pudiendo destinarse la mencionada reserva a cualquiera de las diferentes discapacidades, física, mental, intelectual o sensorial. Por otra parte, las administraciones fomentarán el diseño de viviendas convertibles, entendiéndose por estas aquellas viviendas que con modificaciones de escasa entidad que no afecten a su configuración esencial puedan transformarse para adaptarse a las personas con capacidades o funcionalidades diferentes a las de la mayoría. Todo ello en los términos establecidos en el artículo 32 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.>>

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		PÁG. 209/513	



OBSERVACIÓN 15: Fomento de la rehabilitación.

En el punto 2 del art.31 se deberían incluir, como obras de rehabilitación, las encaminadas a mejorar el edificio en relación con la protección de la salud de las personas, como la incorporación de sistemas de ventilación, la protección frente al gas radón o la eliminación de elementos que contengan amianto.

En el punto 4 se explica que la rehabilitación se extenderá a la rehabilitación de espacios libres, viales, e infraestructuras al servicio de las viviendas, así como la adecuación de edificios públicos o privados destinados al equipamiento social, cultural o educativo en las condiciones que se establezcan reglamentariamente. No se entiende que, pese a que estas actuaciones mejoran la calidad de vida de los ciudadanos, se incluya en una ley de vivienda.

Para el caso en que la rehabilitación aumente el número de viviendas, se propone incluir un apartado 5, por la necesidad de modificar la división horizontal, que no generen impedimentos las Comunidades de Propietarios, si urbanísticamente y por calidad el incremento del número de viviendas es autorizable.

Se propone modificar el artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios, incluyendo en el apartado 2 que las obras de rehabilitación también podrán ir encaminadas a “a mejorar el edificio en relación con la protección de la salud de las personas, como la incorporación de sistemas de ventilación, la protección frente al gas radón o la eliminación de elementos que contengan amianto” y un nuevo apartado 5 con el siguiente tenor literal “Cuando la rehabilitación de un edificio implique el aumento del número de viviendas, ello dará lugar a la modificación de la división horizontal sin que haga falta aprobación por parte de la Comunidad de Propietarios, bastando por tanto con la autorización del Ayuntamiento, y las nuevas cuotas se calcularán de manera proporcional al tamaño de las nuevas viviendas.”

RESPUESTA 15: Se acepta parcialmente salvo en lo relativo a materias que puedan afectar a competencias de legislación estatal en materia de propiedad horizontal y se modifica el articulado.

OBSERVACIÓN 16: Obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas. En el caso de redistribuciones, cuando estas propuestas se ubiquen en Áreas Prioritarias de Vivienda, podrán aumentar la densidad de vivienda hasta un 20%, estableciéndose una ratio de 70 m² por vivienda. Es necesario concretar si esa superficie incluye la parte proporcional de las zonas comunes o debe considerarse sólo la superficie privativa. Igualmente, es necesario aclarar si es superficie útil o construida, y el criterio de medición de la misma.

En cuanto a la “construcción de terrazas con soluciones constructivas”, se requeriría algún tipo de aclaración relacionada con el objetivo pretendido.

RESPUESTA 16: Se acepta.

Se aclara que los 70 m² son de superficie construida, incluyendo elementos comunes.

En cuanto a la “construcción de terrazas con soluciones constructivas”, el artículo hace referencia a la construcción de elementos en el exterior de los edificios con ampliación de su ocupación para mejorar habitabilidad, accesibilidad o eficiencia energética. Para la mejora de la accesibilidad son muy habituales las obras de implantación de ascensores. Para la mejora de la habitabilidad y eficiencia energética pueden ejecutarse obras que tengan por objeto dotar a las viviendas de terrazas. Éstas pueden volar sobre el espacio público o apoyarse sobre pilares para crear espacios públicos porticados en planta baja. Se aclara que esta solución se refiere a la posibilidad de incorporar terrazas de nueva construcción en el exterior de los edificios de viviendas siempre que se construyan con un proyecto unitario para todo el edificio. Lógicamente esto será posible siempre que las condiciones del espacio público urbano lo permitan. Se acepta y se redactará de forma más clara.

OBSERVACIÓN 17: Art.39. Libro del Edificio existente. 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 relación con esta exigencia, es necesario definir qué se entiende por rehabilitación integral, dado que la normativa vigente no incluye una definición sobre este concepto.

RESPUESTA 17: Se acepta parcialmente. Se elimina el artículo y se unifica en el artículo relativo al Libro

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		PÁG. 210/513	



del Edificio, no se aclara el concepto de rehabilitación integral dado que ya viene definido en el Código Técnico de la Edificación.

OBSERVACIÓN 18: Incluir a los colegios profesionales en las obligaciones de información sobre vivienda. Para ello se propone modificar el artículo 47. **Derecho de la ciudadanía en materia de información sobre vivienda, con el siguiente tenor literal:**

“Los agentes que operen en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, deben cumplir en su actividad el deber de información en los términos previstos en la legislación estatal, en la legislación de defensa de consumidores y usuarios, así como en lo previsto en la presente Ley. *Los colegios profesionales, como agentes de participación obligatoria de acuerdo con el Real Decreto 1000/2010, deben cumplir este deber.*”

RESPUESTA 18: No se acepta, se trata de un capítulo dedicado a la Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial, no al visado colegial obligatorio.

OBSERVACIÓN 19: Declaración responsable de ocupación en viviendas protegidas. El uso de la declaración responsable nos parece adecuado pero debe incorporarse lo mismo que está en el art.138.3 de la LISTA: 3. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica de edificación exigible y obligatoria en función del tipo de edificación, instalación, uso y actividad cuando permita la ejecución de obras, al certificado final de obras cuando habilite la ocupación o utilización de nuevas obras o al certificado descriptivo y grafico cuando habilite la ocupación o utilización de edificaciones existentes”. Es la única forma de garantizar que la declaración responsable se emite estando edificado de forma adecuada el inmueble.

RESPUESTA 19: No se acepta. La declaración responsable de ocupación a la que hace referencia el artículo 67.9 es la misma a la que hace referencia el artículo 138.3 de la LISTA, y tendrá que reunir los requisitos establecidos en ésta. Es innecesario reproducir el artículo 138.3 de la LISTA.

OBSERVACIÓN 20: Descalificación de viviendas protegidas. Proponen que se modifique el procedimiento de descalificación, de manera que el problema no sea recurrente cada diez años y pueda mantenerse un parque público y público-privado residencial suficiente de viviendas que garantice que las nuevas generaciones y los mayores sigan conservando la capacidad para acceder a una vivienda digna y accesible, a la vez que mantenemos nuestro tejido productivo, imprescindible para sostener el proceso. Habría que excepcionar el caso de que se hayan promovido sobre suelos calificados en el planeamiento urbanístico para tal destino, en cuyo caso no debería poder descalificarse la vivienda protegida hasta el plazo de 35 años y en el caso de la vivienda singular en el plazo de 25 años, siempre contabilizados desde la calificación definitiva.

Para ello, proponen modificar el artículo 84. Descalificación añadiendo al apartado 1.a) el siguiente párrafo:

“No obstante, en el caso de que se hayan promovido sobre suelos calificados en el planeamiento urbanístico para tal destino, sólo podrá descalificarse la vivienda protegida o singular en el plazo de 35 años y en el caso de la vivienda singular en el plazo de 25 años, siempre contabilizados desde la calificación definitiva.”

RESPUESTA 20: 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.

OBSERVACIÓN 21: Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.

En el Artículo 114 relativo a la clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida se debería incluir como infracción tipificada el destino turístico de una vivienda protegida por parte del usuario o propietario de la misma, ya sea por habitaciones o completa.

RESPUESTA 21: Se acepta parcialmente, en cuanto a que ya se incluye en el artículo denominado:

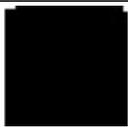
Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN		PÁG. 211/513	



Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida. En concreto en el apartado que tipifica “El incumplimiento, por parte de la persona destinataria de la vivienda protegida o persona usuaria de la misma, de la obligación de habitarla en los plazos reglamentariamente establecidos o de dar a la misma el destino de domicilio habitual y permanente” y en este apartado:” 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”. No obstante, se realizará especial mención a que se considerará que reviste especial gravedad dentro de su clasificación el alquiler de la vivienda protegida con destino a un uso turístico.

Puede verificar la integridad de 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		PÁG. 212/513	

**TRÁMITE DE AUDIENCIA****Entidad proponente: CEA - CONFEDERACIÓN DE EMPRESARIOS DE ANDALUCÍA****Fecha de presentación: 01/10/2024 – MAIL**

La confederación de empresarios de Andalucía se adhiere a las alegaciones presentadas por la organización sectorial FADECO. Por otra parte, presenta una serie de alegaciones que se analizan a continuación:

OBSERVACIÓN 1: AL APARTADO 1 DEL ARTÍCULO 50. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS E ANDALUCÍA ESPECIALIZADO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.

En relación a la capacitación, estiman que se debería requerir Ser API o Tener titulación o 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión, bien en modalidad presencial, a distancia o virtual, emitidos por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las AA.PP. u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines.

RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente, con otra redacción.**OBSERVACIÓN 2: AL ARTÍCULO 51. GARANTÍAS Y SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL.**

En cuanto a las garantías de solvencia se solicita que sea 60.000 el límite mínimo para Seguros Caución y 300.000 para los que operen exclusivamente "on line", así como los seguros R.C. 600.000 Euros con sublímite de 150.000 Euros y en el caso de operar exclusivamente "on line" 1.000.000 por siniestro y año y 150.000 como sublímite por siniestro y víctima.

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

RESPUESTA 2: Se acepta parcialmente. La concreción de las cuantías de las garantías se establecerá reglamentariamente. Se incluye el párrafo propuesto en el apartado a).

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

PÁG. 213/513

**TRÁMITE DE AUDIENCIA****Entidad proponente: FACUA ANDALUCÍA_CONSUMIDORES EN ACCIÓN****Fecha de presentación: 01/10/2024 – Presentación Electrónica General****OBSERVACIÓN 1: CONSIDERACIÓN GENERAL.**

Amparándose en los principios constitucionales que deben regir la política social y económica, y exponiendo un contexto actual en el que aluden a que *“la inversión en vivienda protegida se ha visto sometida en la última década a una drástica reducción y Andalucía presenta un escaso parque público y social de vivienda, capaz de ofrecer cobertura tan solo a un porcentaje ínfimo de familias”*, pero sin aportar datos concretos, concluyen *“la urgente necesidad de promover un parque público y social de vivienda estable que, a la vez que proporcione vivienda suficiente, adecuada y asequible, opere también como mecanismo corrector de los precios de la vivienda en el mercado privado.”*

RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. El anteproyecto de ley contempla varias medidas para incrementar el parque público de vivienda y la oferta de viviendas asequibles.

OBSERVACIÓN 2: CONSIDERACIÓN GENERAL.

Cuestionan el proceso participativo seguido para la redacción del Anteproyecto de Ley y la derogación del Observatorio de la Vivienda de Andalucía.

RESPUESTA 2: No se acepta

- 1) El proceso participativo comenzó en el año 2021 con una consulta pública previa. Durante el plazo de redacción del anteproyecto se han mantenido numerosas reuniones con varios agentes interesados, empresas, asociaciones, etc.
- 2) El Observatorio de Andalucía quedó derogado por 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, por razones de eficacia y simplificación administrativa, que así lo aconsejaban, al no resultar operativo en el actual marco jurídico y en aras de una mayor coherencia.

OBSERVACIÓN 3: CONSIDERACIÓN GENERAL.

Cuestionan la derogación de la legislación vigente en materia de vivienda una vez entren en vigor las determinaciones establecidas en el anteproyecto de ley, la falta de regulación de las viviendas turísticas, no se recoge ninguna previsión relacionada con medidas tendentes a la limitación de la subida de precios en el alquiler y la posibilidad de implantar usos residenciales en suelos dotacionales que se encuentren sin uso.

RESPUESTA 3: No se acepta.

- 1) La normativa se deroga dado que es objetivo del presente anteproyecto, la revisión, actualización y unificación de los textos legales en materia de vivienda.
- 2) La regulación de las viviendas turísticas se realiza en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y en el Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- 3) El establecimiento de limitaciones relativas a los precios del alquiler va contra los principios que inspiran el anteproyecto de la ley.
- 4) La posibilidad de implantar usos residenciales en parcelas dotacionales sin uso es una de las medidas urgentes que se permite para incrementar el parque de viviendas protegidas en alquiler permanente.

OBSERVACIÓN 4: De redacción. En el **Artículo 1. Objeto de la Ley.** Propone renombrar el Artículo 1 a "Objeto y Fines de la Ley" e incluir menciones a la Agenda 2030 y aspectos de funcionalidad y accesibilidad de la vivienda.

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

PÁG. 214/513



RESPUESTA 4:

- 1) Se acepta la modificación del título del artículo.
- 2) Se acepta la mejora de redacción del apartado 1.
- 3) Se acepta la mejora de redacción del apartado 2.c).
- 4) Se acepta parcialmente. La necesidad de planificación de la inspección ya se encuentra incluida entre los principios rectores. En lo relativo a la protección del acceso a la información en los negocios jurídicos sobre la vivienda es una materia que está recogida 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 5: De redacción. En el **Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda**, solicitan incluir la corrección de desequilibrios territoriales en los principios rectores, así como separar los conceptos de transparencia y participación en la política de vivienda.

RESPUESTA 5:

- 1) Se acepta la modificación del apartado 1.
- 2) No se acepta propuesta relativa al apartado 5 que pretende comprometer la inversión en futuros ejercicios presupuestarios para incentivar determinados programas, los cuales dependen de lo que se prevea en cada uno de los planes de vivienda y de las disponibilidades presupuestarias de cada momento.
- 3) No se acepta la división del apartado 6 en dos dado que no aporta nada la división de dos conceptos interrelacionados.
- 4) Se acepta la modificación del apartado 7 con otra redacción.
- 5) Se acepta la modificación del apartado 8.

OBSERVACIÓN 6: De redacción. En el **Artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda**, propone mejoras en su redacción. Sugiere una redacción más clara en el contenido esencial del derecho a la vivienda y destaca la importancia de la igualdad en el acceso a este derecho.

RESPUESTA 6: Se acepta parcialmente, y se modifica su redacción, pero teniendo en cuenta que el artículo se refiere no solo a las obligaciones de los propietarios sino también a las obligaciones de los poderes públicos de garantizar la implementación de políticas de acceso a la vivienda.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. En el **Artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda**, proponen definir el Consejo Andaluz de la Vivienda como órgano consultivo y de participación, e incluir a organizaciones de consumidores en su composición.

RESPUESTA 7: Se acepta parcialmente.

- 1) Se acepta y se ajusta el Consejo como órgano colegiado de participación social y de carácter consultivo.
- 2) Se acepta parcialmente, completando la composición planteada en el apartado 3. No obstante, será en el Decreto que se regule donde se incluye que deberá ser plural y equitativa, en cumplimiento de la normativa de aplicación.
- 3) No se acepta la tercera recomendación realizada a este artículo en relación a sus funciones por considerarla reiterativa. Además, será el Decreto de desarrollo donde se establecerán funciones concretas.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. Propone que la constitución de la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible sea una obligación de la Consejería, con detalles sobre su dotación y actualización.

RESPUESTA 8: Se acepta. Se incluye la propuesta y el desarrollo dependerá de lo que establezca la Agencia Digital de Andalucía, dado que el desarrollo informático depende de la mencionada agencia.

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		PÁG. 215/513	



OBSERVACIÓN 9: De redacción. Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada. Señalan que la colaboración público-privada debe complementarse con una supervisión adecuada de la administración y no dejarse exclusivamente en manos privadas. Consideran que no debe relegarse a los colegios profesionales y a las entidades urbanísticas certificadoras una serie de tareas en colaboración con las Administraciones Públicas.

RESPUESTA 9: No se acepta, dado que, si bien en el Anteproyecto se sientan las bases para permitir esta colaboración, será posteriormente cuando se concreten qué actuaciones podrán llevar a cabo y de qué manera, y siempre teniendo en cuenta que no podrán invadir competencias o tareas que sólo pueden ser llevadas a cabo por funcionarios públicos.

OBSERVACIÓN 10: De redacción. Artículo 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada. Reclaman que se garantice la participación de agentes sociales y consumidores en la composición de la comisión interadministrativa de colaboración público-privada.

RESPUESTA 10: Se acepta parcialmente. No se trata de un órgano de participación ciudadana, más bien es un órgano que se crea para fomentar y coordinar las actuaciones que sirvan para fomentar iniciativas público-privadas. Será mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda como se determinará su composición, organización y funciones, conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Propone justificar por qué sólo los municipios con más de 10.000 habitantes deben elaborar planes municipales de vivienda y suelo.

RESPUESTA 11: Se acepta parcialmente y se modifica la redacción del artículo. Se informa que se ha establecido el límite en poblaciones de 10.000 habitantes y los municipios costeros del litoral andaluz o que formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, en concordancia con las limitaciones que establece la legislación urbanística de aplicación, y con la premisa de que no hay tanta presión residencial en municipios menores. Además, no se prohíbe a municipios con población inferior a 10.000 habitantes la posibilidad de redactar planes municipales de vivienda y suelo, sino que podrían redactarlos en caso de que se entienda necesario, o en caso contrario, también se prevé un documento resumido para aquellos municipios que no tengan plan municipal.

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Artículo 21. Reservas para viviendas protegidas. Reitera la necesidad de reservas para vivienda protegida en los planes de vivienda de los municipios.

RESPUESTA 12: No se entiende la propuesta.

OBSERVACIÓN 13: De redacción. Título II. Calidad de las viviendas. Sugiere que se mencione un desarrollo reglamentario para las disposiciones sobre calidad de vivienda, incluyendo plazos.

RESPUESTA 13: Se acepta parcialmente, si bien no se introducen modificaciones dado que ya el anteproyecto lo deriva a un futuro desarrollo reglamentario, que no se programa debido a que ya existe normativa de aplicación que es de obligado cumplimiento y que regula los aspectos mínimos que deben ser tenidos en cuenta.

OBSERVACIÓN 14: De redacción. Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana. Se solicita una redacción más precisa en los principios de rehabilitación urbana, promoviendo un equilibrio entre usos residenciales, turísticos y comerciales.

RESPUESTA 14:

- 1) Se acepta la redacción propuesta para el apartado 1.
- 2) Se acepta y se propone una nueva redacción que aclara la exigencia de equilibrio entre usos.

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		PÁG. 216/513	



3) Se acepta parcialmente y se revisa la redacción de los apartados 8, 9, 10 y 13, refundiéndolos, aclarando conceptos y evitando repeticiones innecesarias.

OBSERVACIÓN 15: De redacción. Artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo. Considera necesario que la administración autonómica realice estudios específicos para atender las áreas con infravivienda y chabolismo.

RESPUESTA 15: Se acepta y se informa que tal como se ha contestado en la observación 11, cualquier municipio puede redactar un plan municipal de vivienda y suelo en caso de que su realidad así lo aconseje.

OBSERVACIÓN 16: De redacción. Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda. Solicita una revisión de los criterios para excluir de ayudas al alquiler o acceso a vivienda protegida a personas condenadas por ocupaciones ilegales, con una ponderación adecuada de las circunstancias.

RESPUESTA 16: 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.

OBSERVACIÓN 17: De redacción. Artículo 48. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía. Valora positivamente el Registro de Agentes Inmobiliarios, pero sugiere que la inscripción sea obligatoria para aumentar la seguridad jurídica.

RESPUESTA 17: Se acepta parcialmente. Sólo se puede entender este registro como un marchamo de calidad ya que no se puede limitar el ejercicio de la actividad. Este capítulo sienta las bases de este registro pero, tal como ya se contempla en el Anteproyecto, será objeto de desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 18: De redacción. Artículo 49. Inscripción sobre la base de una declaración responsable. Propone establecer plazos de verificación para asegurar el cumplimiento de requisitos en el registro de agentes inmobiliarios.

RESPUESTA 18: Se acepta parcialmente. Tal como ya se ha mencionado, este capítulo será objeto de desarrollo reglamentario donde se pormenorizarán todos los requisitos.

OBSERVACIÓN 19: De redacción. Artículo 50. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía. Solicitan exigir capacitación específica también al personal comercial de agencias inmobiliarias, además de al responsable del establecimiento.

RESPUESTA 19: Se acepta.

OBSERVACIÓN 20: De redacción. Artículo 51. Garantías y seguros de responsabilidad civil. Solicita aclarar que las garantías y seguros de responsabilidad civil son requisitos obligatorios para operar en el mercado inmobiliario.

RESPUESTA 20: No se acepta, se trata de un registro voluntario, no de una autorización para operar en el mercado inmobiliario.

OBSERVACIÓN 21: De redacción. Artículo 53. Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. Propone mantener el periodo de ocupación mínima de tres meses para la residencia habitual en viviendas protegidas, y limitar la superficie para la compatibilidad de usos económicos y profesionales que sean compatibles con la vivienda protegida.

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		PÁG. 217/513	



RESPUESTA 21: Se acepta el plazo de 3 meses y no se acepta la limitación de la superficie.

OBSERVACIÓN 22: De redacción. Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección. Sugiere excepciones para destinatarios de viviendas protegidas en situaciones transitorias, alineadas con reglamentos previos.

RESPUESTA 22: Se acepta parcialmente, se incluye un nuevo epígrafe en el apartado 2.f) que contemple la posibilidad de sujetos destinatarios que se encuentre en otras situaciones transitorias. Por otra parte, el Reglamento de Vivienda Protegida queda vigente en tanto en cuanto no se apruebe uno nuevo, por lo que sus determinaciones seguirán siendo de aplicación.

OBSERVACIÓN 23: De redacción. Artículo 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida. Requiere que el procedimiento abreviado de adjudicación de vivienda sea gestionado con garantías y no quede exclusivamente en manos de promotores.

RESPUESTA 23: Se acepta, se elimina el procedimiento abreviado.

OBSERVACIÓN 24: De redacción. Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas. Insiste en que la calificación de viviendas protegidas debe ser competencia de la administración, sin intervención de terceros, y en el establecimiento de un plazo para el pronunciamiento del Ayuntamiento.

RESPUESTA 24: Se acepta y se incluye un plazo de un mes.

OBSERVACIÓN 25: De redacción. Artículo 70. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso. Propone requisitos adicionales en la verificación de condiciones de acceso a la vivienda protegida en contratos de adjudicación.

RESPUESTA 25: Se acepta y se incluye en el apartado 2.b).

OBSERVACIÓN 26: De redacción. Artículo 75. Transmisión, Alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta. Sugiere establecer un plazo para restringir la transmisión o alquiler de viviendas protegidas, con ciertas excepciones.

RESPUESTA 26: No se acepta. En el anteproyecto de ley se permite la transmisión "inter vivos" pero siempre sujeta a autorización previa dentro del periodo de protección, y siempre y cuando la persona que acceda a la vivienda protegida cumpla los requisitos para ello.

OBSERVACIÓN 27: De redacción. Artículo 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler. Solicitan que se acrediten todos los requisitos para ser destinatario de una vivienda protegida cuando los arrendatarios ejerzan la opción de compra.

RESPUESTA 27: No se acepta, dado que la vivienda ya ha sido objeto de previa adjudicación.

OBSERVACIÓN 28: De redacción. Se considera escasa la regulación del 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. Propone que las transmisiones forzosas de viviendas protegidas mantengan los derechos previstos en la Ley 1/2010.

RESPUESTA 28: Se acepta parcialmente, se modifica la redacción del artículo si bien hay que tener en cuenta que la intención del anteproyecto de ley es reducir los supuestos a los que se aplica y cuyo desarrollo se realizará reglamentariamente.

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		PÁG. 218/513	



OBSERVACIÓN 29: De redacción. Artículo 82. Derechos de adquisición preferente en primeras adjudicaciones. Solicitan que las viviendas adquiridas mediante derechos de adquisición preferente se destinen a personas que cumplan con los requisitos de acceso a vivienda protegida.

RESPUESTA 29: Se acepta parcialmente, se elimina el derecho de adquisición preferente, únicamente se contempla tanteo y retracto si bien en relación a estos si se incluye.

OBSERVACIÓN 30: De redacción. Artículo 83. Derecho de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones o cualquier acto de disposición de las viviendas protegidas. Proponen incluir al Ayuntamiento en los derechos de tanteo y retracto en segundas transmisiones de viviendas protegidas.

RESPUESTA 30: Se acepta y se incluye en el apartado 1.

OBSERVACIÓN 31: De redacción. Artículo 84. Descalificación. Se oponen a la descalificación de viviendas cuando esta se encuentre en suelo de reserva para vivienda protegida.

RESPUESTA 31: No se acepta, va en contra de los principios que inspiran esta ley en el entendimiento de transcurrido el periodo de protección la vivienda ya ha cumplido con la finalidad de la reserva.

OBSERVACIÓN 32: De redacción. Artículo 101. Criterios generales de planificación. Sugieren incluir criterios de planificación para evitar prácticas que restrinjan el acceso a viviendas deshabitadas.

RESPUESTA 32: No se acepta, la propuesta no es un criterio general de planificación y no se encuentra tipificada como infracción la no residencia en viviendas no protegidas. Sí se sanciona la ausencia de destino a residencia habitual y permanente de las viviendas protegidas.

OBSERVACIÓN 33: De redacción. Artículo 102. Plan de Inspección en materia de vivienda. Solicitan que se publiquen los resultados del plan de inspección en el portal de transparencia.

RESPUESTA 33: No se acepta por el carácter reservado de los resultados, en función de lo dispuesto en su propia normativa, regulada 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.

OBSERVACIÓN 34: De redacción. Artículo 113. Sanciones en materia de vivienda en general. Proponen que las multas por infracciones en vivienda se destinen al patrimonio público para políticas de vivienda.

RESPUESTA 34: No se acepta. El principio general de no afectación de los ingresos consagrado en el artículo 9 del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, establece que *“los recursos de la Junta de Andalucía se destinarán a satisfacer el conjunto de sus respectivas obligaciones, salvo que por ley se establezca su afectación a fines determinados”*.

OBSERVACIÓN 35: De redacción. Artículo 114. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida. Se solicita incluir como infracción muy grave la percepción de cualquier sobreprecio.

RESPUESTA 35: No se acepta, dada la experiencia en el Área de Inspección de Vivienda se ha considerado oportuno diferenciar su cualificación en función de la gravedad de su incumplimiento.

OBSERVACIÓN 36: De redacción. Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida. Solicitan que las multas en vivienda protegida también se destinen a financiar el derecho a la vivienda.

RESPUESTA 36: No se acepta. El principio general de no afectación de los ingresos consagrado en el artículo 9 del texto refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, establece que *“los recursos de la Junta de Andalucía se destinarán a satisfacer el conjunto de sus*

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

PÁG. 219/513



respectivas obligaciones, salvo que por ley se establezca su afectación a fines determinados”.

OBSERVACIÓN 37: De redacción. Disposición Transitoria Tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio. Solicitan que se indique qué disposiciones de los distintos reglamentos son de aplicación y cuáles se entienden derogadas, así como que se establezca un plazo para la aprobación de nuevos reglamentos.

RESPUESTA 37: Se acepta y se redactan las modificaciones pertinentes para que sea de aplicación directa el reglamento de vivienda protegida. Se deroga el reglamento regulador de los registros municipales de demandantes de vivienda protegida y se integra la regulación adaptada al anteproyecto de ley como un nuevo título del reglamento de vivienda protegida.

OBSERVACIÓN 38: De redacción. En el **ANEXO. Definiciones y Conceptos**, proponen la eliminación del concepto “inquietación”.

RESPUESTA 38: Se acepta.

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		PÁG. 220/513	



TRÁMITE DE AUDIENCIA		
Entidad proponente: FADECO PROMOTORES		
Fecha de presentación: 01/10/2024 – Presentación Electrónica general		
<p>OBSERVACIÓN 1: De redacción. Mejora de la regulación de usos compatibles en suelo calificado como equipamiento comunitario. Propuesta de modificación del artículo 22.2, en coherencia con la disposición adicional primera.</p> <p>RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. No existe contradicción puesto que la disposición adicional se elimina del Anteproyecto de Ley y se mejora la redacción del artículo 22. Se establece la posibilidad de destinar a alojamiento protegido los suelos dotacionales.</p> <p>OBSERVACIÓN 2: De redacción. Transparencia de los presupuestos públicos destinados a vivienda. Solicitan un incremento de los presupuestos y que se regule en la Ley la obligación de detallar anualmente el presupuesto destinado a vivienda, mediante una modificación del “artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda”, para añadir un nuevo apartado 4 con el siguiente tenor literal:</p> <p><<4. Inversión en programas de política de vivienda. La Junta de Andalucía, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de transparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.d) Programas de intermediación en el alquiler.e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria.f) Programas de regeneración o renovación urbana.g) Programas de promoción de suelo <p>Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, indicando específicamente las cuantías que, en estos programas, hayan contribuido a favorecer el acceso a la primera vivienda por parte de jóvenes>>.</p> <p>RESPUESTA 2: No se acepta.</p> <p>El presupuesto de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda queda recogido en los correspondientes Presupuestos de la Junta de Andalucía para cada año, y el artículo 16 de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía se establece la obligación de publicar la información económica, financiera y presupuestaria. Las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio, en el ámbito del marco financiero que corresponda y con pleno respeto a las exigencias establecidas por los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera contemplados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.</p> <p>Por otra parte, en el Plan Estratégico de Subvenciones de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Reglamento de la Ley General de Subvenciones, se concretan los objetivos estratégicos a los que habrán de orientarse las subvenciones, describiendo el efecto e impacto que se espera lograr con la acción institucional durante su periodo de vigencia, así como las líneas de subvención en las que se concretan. Se explica para cada una de ellas las áreas de competencia afectadas y sectores hacia los que se dirigen las ayudas, los objetivos y efectos que se pretenden con su aplicación, el plazo necesario para su consecución, los costes previsibles para su realización y las fuentes de financiación, así como el régimen de seguimiento y evaluación continua</p>		

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		PÁG. 221/513	



aplicable a las diferentes líneas de subvenciones, determinando para cada línea un conjunto de indicadores relacionados con los objetivos del Plan. Su efectividad quedará condicionada al desarrollo de las diferentes líneas de subvención, atendiendo, entre otras cuestiones, tanto a las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio, lo que requerirá la inclusión de las consignaciones consiguientes en el Presupuesto de cada año, como a las disponibilidades reales en el momento de la publicación de las correspondientes convocatorias. En relación con ello, indicar además que la financiación del Plan, especialmente en lo que respecta a la financiación estatal, estará condicionada a los créditos que se destinen a la Comunidad Autónoma de Andalucía en el futuro Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación y que dependerá en todo caso de las disponibilidades presupuestarias existentes. En autofinanciada además se deberá contar con los créditos que se aprueben por la Ley del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía durante la vigencia del Plan, así como, con los créditos de Fondos Europeos contenidos en la programación financiera del Marco temporal, presente y futuro, correspondiente, que se apruebe por la Ley del Presupuesto en cada anualidad.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 1/2014 de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el Plan Estratégico de Subvenciones, sus actualizaciones e informes de seguimiento serán objeto de publicación en el Portal de Transparencia de la Junta de Andalucía, (www.juntadeandalucia.es/transparencia) así como en sitio web oficial de la Consejería.

De conformidad con el artículo 14 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, el plan estratégico de subvenciones será objeto de actualización anual. Igualmente se realizará con carácter anual un informe de seguimiento que englobe el grado de avance de la aplicación del plan, sus efectos y las repercusiones presupuestarias y financieras que se deriven de su aplicación. En las actualizaciones del Plan podrán incorporarse y concretarse nuevas líneas de subvenciones, quedando su cuantía económica supeditada a las disponibilidades presupuestarias del ejercicio en que se prevea su implantación.

OBSERVACIÓN 3: De redacción. Potenciación de los espacios libres en viviendas y edificios residenciales. Se propone introducir en el anteproyecto precisiones concretas relativas a la exclusión del cómputo de edificabilidad de determinados elementos constructivos con el objeto final de incentivar, entre otros, la construcción de zonas comunes en los edificios residenciales. Se propone añadir un párrafo al artículo 25.9 para excluir del cómputo de la edificabilidad las zonas comunes de los edificios y las terrazas hasta 10 m² o el 10% de la superficie construida de la vivienda (el mayor de los dos).

RESPUESTA 3: No se acepta.

La edificabilidad es una determinación de ordenación urbanística y, en consecuencia, son los instrumentos de ordenación urbanística los que establecen los parámetros de edificabilidad máxima y los que indican cómo se realiza el cómputo de la misma.

La modificación por Ley del cómputo de la edificabilidad en los términos planteados en la propuesta, al margen de la ordenación urbanística, va a tener como consecuencia incrementos de la edificabilidad por encima del 25% en todas las parcelas y edificios de uso residencial plurifamiliar en suelo urbano.

Esta medida, en tanto que desvirtúa la ordenación urbanística invade competencias municipales y, en tanto que permite incrementos de aprovechamiento y de edificabilidad residencial sin el cumplimiento de los deberes inherentes a ello, incumple el régimen general de la LISTA y de la legislación básica de suelo estatal.

Distinto es el caso de la vivienda protegida, en el que sí se prevé esta medida (artículo 65.3). Los módulos de precio máximo de venta de las viviendas protegidas se establecen sobre las superficies útiles de las viviendas, con exclusión de las zonas comunes y terrazas. Esto hace que en los edificios de viviendas protegidas se optimice al máximo el coeficiente entre superficie útil y construida, lo que da lugar a zonas comunes excesivamente reducidas y viviendas sin terrazas. Al no entrar las zonas comunes en el módulo de precio de venta, puede entenderse que no consumen aprovechamiento urbanístico y esta medida tampoco va a generar un incremento en el número de viviendas superior al 20%, por lo que no va a ser necesaria la reserva de nuevos suelos dotacionales de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento.

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		PÁG. 222/513	



OBSERVACIÓN 4: De redacción. Regulación de instrumentos de regeneración urbana. Se propone añadir dos apartados al artículo 37, que regula las áreas de gestión integrada para la Regeneración Urbana, con el siguiente contenido:

«7. En los ámbitos declarados como Áreas de gestión Integrada para la Regeneración Urbana se podrá incrementar la edificabilidad y el número de viviendas a través del correspondiente Plan Especial de Regeneración Urbana Integral regulado en el artículo 118 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que podrá modificar directamente cualquier determinación de cualquier instrumento de ordenación urbanística general, detallada o complementario y deberá calcular las cesiones dotaciones que sea necesario incrementar realizando un estudio específico de las dotaciones existentes en el ámbito objeto de regenerar o ámbitos urbanísticos colindantes, sin que sea necesario atenerse a los estándares dotacionales aplicables a las actuaciones de transformación urbanísticas reguladas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

8. La iniciativa para la delimitación de Áreas de gestión Integrada para la Regeneración Urbana, del correspondiente Plan Especial de Regeneración Urbana Integral y de su gestión podrá ser realizar por un agente regenerador, cuyo régimen jurídico se desarrollará reglamentariamente».

RESPUESTA 4: No se acepta.

No se estima necesaria la ampliación del alcance de las Áreas de Gestión Integrada, que está suficientemente regulado en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. En todo caso, los planes especiales de regeneración urbana integral deben cumplir los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, sin que esté justificada dispensa alguna. Los planes especiales de regeneración urbana integral tienen por objeto establecer la ordenación urbanística de áreas de gestión integrada con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados por su situación física, social, ambiental o económica (artículos 118 de la LISTA y 256 del Reglamento) que requieren una actuación coordinada de diferentes administraciones. No debe confundirse este instrumento con los estudios de ordenación o planes de reforma interior, que pueden ser idóneos para la consecución de los objetivos planteados por FADECO.

En relación con la figura del agente regenerador, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y su Reglamento General ya desarrollan las figuras del agente urbanizador y el agente edificador. No queda claro qué funciones puede desempeñar esta figura que queden fuera del ámbito de actuación tanto del agente urbanizador como del agente edificador. Debe evitarse la duplicidad en la regulación. Por otra parte, la delimitación de las áreas de gestión integrada se regula en el artículo 258 del Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Debido a la necesidad de coordinación y cooperación de distintas Administraciones públicas para la ejecución de estas áreas, no parece adecuado que se delimiten a iniciativa privada, sin perjuicio de que cualquier persona pueda instar a las Administraciones públicas implicadas su delimitación.

OBSERVACIÓN 5: De redacción. Reconsideración del alcance del registro de demandantes. Se propone que la aplicación de la utilización del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida sea voluntaria para las promociones de viviendas protegidas. Para ello, se propone modificar los apartados 1.a) y 3 del artículo 61 del Anteproyecto, para que sea obligatorio para la selección y adjudicación de viviendas protegidas de titularidad pública de nueva construcción, y para que en los demás casos de adjudicación de vivienda protegida de promoción privada de nueva construcción los promotores, de forma voluntaria los promotores, puedan realizar la adjudicación a través del Registro.

RESPUESTA 5: Se acepta parcialmente, se incluye un sistema de convocatoria.

OBSERVACIÓN 6: De redacción. Propuestas para el incentivo de promociones de viviendas protegidas sostenibles. Se propone incrementar en un 30% la edificabilidad y ocupación previstas en el

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		PÁG. 223/513	



planeamiento cuando los proyectos de viviendas protegidas cumplan los criterios de sostenibilidad que se determinen reglamentariamente.

RESPUESTA 6: No se acepta. Con esta medida las parcelas y edificios de uso residencial en suelo urbano destinadas a vivienda protegida verían incrementada la edificabilidad establecida por la ordenación urbanística vigente y futura, sólo con que se cumplan determinados criterios de sostenibilidad. Esto supone un incremento en el valor de estos solares del 30%, por Ley, al margen de la ordenación urbanística y sin dar cumplimiento a los deberes inherentes a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, lo que incumpliría algunos preceptos legales, como el artículo 47 de la Constitución Española, el artículo 18 del TRLSRU, los artículos 27 y 28 de la LISTA y 47 y 49 del Reglamento que regulan las actuaciones de mejora urbana y los deberes de dichas actuaciones, los artículos 61 de la LISTA y 79 a 83 del Reglamento, que establecen criterios para la ordenación urbanística, los artículos 86 de la LISTA y 118 a 121 del Reglamento, que establecen el régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, los artículos 2 y 75 de la LISTA, que establecen las competencias de los Municipios en materia de ordenación urbanística, el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, que establece que el Municipio ejercerá en todo caso las competencias propias en materia de planeamiento urbanístico, el artículo 9.1. de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, que establece las competencias municipales en materia de urbanismo.

OBSERVACIÓN 7: De redacción y/o supresión. Simplificar la regulación de las viviendas protegidas.

RESPUESTA 7: Se acepta. Se redactan las modificaciones pertinentes para que sea de aplicación directa el reglamento de vivienda protegida, adaptado a la nueva regulación de la vivienda protegida planteada en el anteproyecto de ley. Se deroga el reglamento regulador de los registros municipales de demandantes de vivienda protegida y se integra la regulación adaptada al anteproyecto de ley como un nuevo título del reglamento de vivienda protegida.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. Agilizar el régimen de calificación provisional y definitiva de la vivienda protegida. Se propone que se pueda sustituir la calificación provisional por una declaración responsable, a elección del promotor.

RESPUESTA 8: Se acepta parcialmente. Se ha procedido a la simplificación del procedimiento de calificación. La redacción dada en el anteproyecto de Ley al artículo 67 “Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas” responde al procedimiento que se introdujo con el Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, de simplificación administrativa.

La especificidad de este procedimiento administrativo viene regulada en la normativa urbanística autonómica, debiendo ajustarse a los principios generales recogidos en la legislación estatal de procedimiento administrativo común (LPACAP) y a la legislación sobre régimen local, ambas con carácter supletorio y complementario. Además, cada Ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas municipales reguladoras para la concesión de licencias que deberemos tener en cuenta. No puede aceptarse la sustitución de la calificación provisional por una declaración responsable puesto que dicho precepto se ha coordinado con el procedimiento de concesión de licencias que prevé la declaración responsable para la Licencia de Ocupación y no para obras de nueva planta o rehabilitación integral.

OBSERVACIÓN 9: De redacción. Eliminación de la autorización previa de transmisiones de viviendas protegidas. Proponen modificar el apartado 1 del Artículo 75. Transmisión, Alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta, para eliminar la obligación obtener autorización de la Consejería al objeto de comprobar el cumplimiento de limitaciones, por el deber de comunicar a la Consejería la transmisión realizada.

RESPUESTA 9: No se acepta. Al tratarse de transmisión entre particulares, si la comunicación de da con

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		PÁG. 224/513	



falsedad de datos o es errónea, es muy difícil revertir la transmisión producida en escritura pública. Por lo que razones de orden social y seguridad jurídica determinan la obligatoriedad de obtener autorización previa.

OBSERVACIÓN 10: De supresión. Eliminación del régimen de tanteo y retracto.

RESPUESTA 10: Se acepta parcialmente, el derecho de tanteo y retracto se limita a supuesto muy concretos en el Anteproyecto de Ley, eliminándose los supuestos de derechos de adquisición preferente en promociones de viviendas protegidas y derogándose 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.

OBSERVACIÓN 11: De redacción. Mejoras técnicas en el plan de choque incluido en la Disposición Adicional Primera. En relación al plan de choque se indica que se: *valora muy favorablemente las medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida que se recogen en la disposición adicional primera del Anteproyecto.* La alegación propone que sean también en venta y que transcurrido el periodo de calificación o protección puedan enajenarse.

RESPUESTA 11: Se acepta parcialmente.

Como consecuencia del análisis del resto de las alegaciones y de la revisión de la disposición para ajustarla a la legislación básica de suelo, se modifica la redacción de la disposición adicional. No obstante, dada la urgente necesidad de poner parcelas y suelo disponible para ejecutar viviendas, se está estudiando la posibilidad de adelantar las medidas establecidas en la mencionada disposición adicional primera a un Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, que se tramite y apruebe antes que la ley, por lo que para la redacción de dicho Decreto Ley se estudiará la propuesta planteada.

OBSERVACIÓN 12: De redacción. Mejoras en el régimen de reservas de suelo para vivienda protegida. En la modificación del artículo 61.5 de la LISTA proponen especificar que los suelos de reserva para vivienda protegida se puedan destinar “a la construcción de cualquier modalidad de vivienda protegida tanto estatal, autonómica o local, e incluso a la construcción de vivienda asequible”.

Se propone que se ajusten las reservas a los mínimos establecidos por la legislación básica estatal.

RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente. No se acepta que se incluya en estos suelos la posibilidad de construir vivienda asequible, que iría en contra de la legislación básica estatal. Por otra parte, no se considera necesario especificar en la legislación urbanística las distintas modalidades de vivienda protegida, el concepto “vivienda protegida” engloba todas las modalidades establecidas por la legislación de vivienda.

Se acepta la adecuación de los porcentajes de vivienda protegida a lo establecida en la legislación estatal de manera más clara. 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 de 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 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.”*

Análogamente, el apartado 1 del artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, quedará 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 de suelo.** Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica de suelo, en los ámbitos de las*

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		PÁG. 225/513	



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 13: De redacción. Obligatoriedad de usar la cesión de aprovechamiento para reservas para vivienda protegida. Se propone para las actuaciones de mejora urbana, como criterio general, que siempre que sea posible la entrada de suelo de vivienda protegida al Ayuntamiento, se evite su monetarización.

RESPUESTA 13: No se acepta. No existe obligación de reservar suelo para vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana.

OBSERVACIÓN 14: De redacción. Garantía de la contribución de la Administración en el costeamiento de cargas externas. Se propone modificar el artículo 32 de la LISTA, añadiendo el deber de costear cargas externas diferentes a las descritas corresponden a la Administración.

RESPUESTA 14: No se acepta. Se incluye en los gastos de urbanización (artículo 189 del Reglamento) las obras de urbanización de sistemas generales y otras cargas suplementarias cuando así se hubiera establecido en el instrumento de ordenación urbanística, así como otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico. Las dudas planteadas en relación a la ejecución de los sistemas generales se consideran resueltas en los artículos 254 y 255 del RGLISTA. La contribución de los sectores a la ejecución de los sistemas generales ya se establecía en la derogada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, en el artículo 113. La eliminación de estas cargas por ley afecta a instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes y a convenios firmados libremente en los términos especificados en el citado artículo.

OBSERVACIÓN 15: De redacción. Implantación de la Licencia Básica. Se propone implantar en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la licencia básica, señalando como ejemplo el municipio de Madrid, donde se regula mediante ordenanza.

RESPUESTA 15: No se acepta. Se propone una medida implantada en el municipio de Madrid. Lo primero que se destaca es que se trata de una ordenanza municipal y no de una disposición de la Comunidad Autónoma. La regulación de los medios de intervención administrativa en la legislación madrileña es similar al de la legislación andaluza, Ley 7/2021, de 1 de diciembre. En consecuencia, cualquier ayuntamiento andaluz podría contemplar en sus ordenanzas municipales un régimen similar al del Ayuntamiento de Madrid, en ejercicio de su potestad normativa.

A efectos prácticos, poca diferencia queda entre la comprobación que se hace en una licencia básica y una licencia urbanística que no se ha sometido previamente a licencia básica. La única diferencia es la reducción del plazo para resolver, pero debe tenerse en cuenta que:

1. Muchas de las actuaciones de reestructuración total de una edificación existente, en Andalucía se someten a DR.
2. Muchas actuaciones de edificación de nueva planta están sometidas a silencio negativo conforme a legislación básica estatal (artículo 11.a) del TRLSRU), por lo que la efectividad real de la medida dependerá de la capacidad de los Ayuntamientos de resolver en ese plazo (1 mes).
3. La licencia básica es un camino intermedio entre una DR y una licencia y su efectividad parece que está más orientada a facilitar las condiciones de financiación de la promoción que a agilizar el proceso constructivo. Difícilmente un ayuntamiento que no está resolviendo una licencia ordinaria en tres meses, va a resolver una licencia básica (con similar contenido) en el plazo de un mes.
4. Por razones de seguridad jurídica no resulta conveniente comenzar una obra de nueva planta sin la preceptiva licencia urbanística.
5. La licencia básica es contraria al principio de simplificación administrativa. La implantación por Ley de la licencia básica impondría a los Ayuntamientos la duplicación de un procedimiento ya existente

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		PÁG. 226/513	



y, por tanto, una carga administrativa adicional.

OBSERVACIÓN 16: De redacción. Régimen de garantías en procesos de urbanísticos. Se propone que se constituyan las garantías en el momento de ejecución de las obras de urbanización.

RESPUESTA 16: Se acepta parcialmente. Fragmentación de la garantía.

En primer lugar, hay que indicar que la constitución de la garantía en el momento del establecimiento del sistema de ejecución ya estaba prevista en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (y en sus precedentes normativos desde el TRLS del 76) y que no es una excepción en el ordenamiento jurídico español. Existe la misma previsión en otras leyes autonómicas en materia de urbanismo y suelo, por citar algunas: la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (artículo 108) y la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (artículo 96).

La exposición de motivos de la LISTA recoge que: *“apuesta decididamente por la colaboración público-privada, superando el papel concedido a la iniciativa privada en nuestro modelo tradicional. La nueva norma regula la actuación de la iniciativa privada en el marco de la libertad de empresa recogida en la Constitución, si bien la tutela pública de la actividad exige que esa iniciativa sea posible desde el punto de vista de la viabilidad técnica y financiera. Con esta visión se pretende asegurar a la sociedad el éxito de la actividad privada desde un primer momento, huyendo de operaciones meramente especulativas. Es decir, la iniciativa privada en el ámbito urbanístico exige, en primer lugar, garantizar la solvencia económica y financiera del que la impulsa”.*

El artículo 4.2.f) de la LISTA recoge como uno de los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística la viabilidad económica. De modo que “todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento”.

La LISTA ha igualado a los propietarios y al agente urbanizador en la iniciativa para la ejecución de la actuación porque lo que se busca es la solvencia técnica y económica de quien asume la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y para ello establece una serie de garantías.

El momento en el que la Administración otorga la iniciativa de la actuación de transformación es cuando se ha de garantizar la solvencia técnica, económica y financiera con el fin de asegurar su buen término. Lo que se garantiza no son las obras de urbanización sino la solvencia del promotor de la actuación durante el proceso de ejecución de la ordenación urbanística. Por ello no tendría sentido que la garantía misma se constituya al comienzo de las obras de urbanización como se propone.

Por tanto, el momento en el que se ha de garantizar la ejecución será: en el caso de modalidad indirecta, la adjudicación de la concesión al agente urbanizador; en el caso de la modalidad directa, la aprobación de la iniciativa de la ejecución de la actuación adoptada por los propietarios (en el caso del sistema de compensación, mediante cualquiera de sus modalidades).

Esta previsión no es una novedad de la LISTA, la LOUA también establecía en su artículo 130 la necesidad de prestar una garantía no inferior al siete por ciento para formular la iniciativa de establecimiento del sistema.

No obstante, con el RGLISTA se ha flexibilizado este régimen de garantía. Así, hay tres cuestiones que conviene recordar:

- El RGLISTA ha regulado la forma en la que esta garantía se puede ir devolviendo, cuestión que no era regulada hasta ahora. La devolución podrá llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional.
- El RGLISTA ha incluido la posibilidad de constituir la garantía no solo mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público, sino también mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación.

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		PÁG. 227/513	



- El RGLISTA también ha previsto expresamente como gasto de urbanización, en su artículo 189.1.e), los gastos derivados de la constitución de dicha garantía.

La Ley prevé que el momento en el que se ha de garantizar la ejecución será: en el caso de modalidad indirecta, la adjudicación de la concesión al agente urbanizador; en el caso de la modalidad directa, la aprobación de la iniciativa de la ejecución de la actuación adoptada por los propietarios (en el caso del sistema de compensación, mediante cualquiera de sus modalidades).

Esta previsión no es una novedad de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, también establecía en su artículo 130 la necesidad de prestar una garantía no inferior al siete por ciento para formular la iniciativa de establecimiento del sistema.

No obstante, dado que el principal coste del sistema lo constituyen las obras de urbanización, se hace una propuesta alternativa a la planteada, de modo que la garantía se constituya al 50% antes de la aprobación de la iniciativa, es decir, con carácter previo al establecimiento del sistema y el 50% restante antes de la aprobación del proyecto de urbanización. Se propone la modificación del apartado 4 del artículo 195. Garantía de urbanización 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, que queda con la siguiente redacción:

4. El 50% de La garantía de urbanización deberá constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el Capítulo VI del presente Título; en el momento de constitución de la entidad de urbanización, cuando proceda; o en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta, conforme a lo establecido en el Capítulo III del presente Título. **El 50% restante de la garantía deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización.** En los restantes casos deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización».

OBSERVACIÓN 17: De redacción. Consideración de determinados proyectos de vivienda como actuaciones de interés estratégico para Andalucía. Se propone que se puedan declarar de interés estratégico para Andalucía ATU de uso global residencial con un mínimo de 500 viviendas, especialmente si se encuentran en Áreas Prioritarias de Vivienda.

RESPUESTA 17: Se acepta parcialmente.

En la exposición de motivos del Decreto-Ley 4/2019 se establece que su objeto es “reforzar las medidas con las que el Gobierno andaluz busca incentivar la inversión productiva en la región”, y por ello se establecen mecanismos para agilizar e impulsar proyectos empresariales de esta naturaleza.

En el marco de este objetivo esencial, el artículo 2 del Decreto-ley 4/2019 define el concepto de inversión empresarial de interés estratégico para Andalucía, debiendo acreditar “su especial relevancia y coherencia con el desarrollo y la planificación económica, social y territorial de Andalucía”.

A continuación, el artículo 3 enumera los proyectos empresariales susceptibles de ser declarados de interés estratégico, y todos van dirigidos a sectores productivos innovadores que potencien el desarrollo económico de Andalucía, y solo permiten los usos residenciales, de forma excepcional, cuando se vinculan a inversiones en materia de atención a la dependencia o de carácter social.

Por otra parte, la delimitación y desarrollo de actuaciones de transformación urbanísticas no pueden considerarse en sí mismas inversiones empresariales de interés estratégico, independientemente del uso al que vayan destinadas; son herramientas urbanísticas necesarias para la ejecución de los proyectos empresariales que requieran modificar el régimen urbanístico de los suelos.

No obstante, sí es de interés que determinadas actuaciones residenciales puedan ser tramitadas a través de la Unidad Aceleradora de Proyectos, para resolver situaciones de emergencia habitacional. Y por ello se propone una nueva redacción del apartado 8 del artículo 19 para permitir que pueda acordarse la asignación a la Unidad Aceleradora de Proyectos de iniciativas residenciales que exijan el desarrollo de los instrumentos de ordenación detallada, gestión y ejecución de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización de uso global residencial, con determinadas condiciones y siempre

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		PÁG. 228/513



que el Ayuntamiento declare la tramitación de urgencia de todos los procedimientos que corresponda impulsar al ayuntamiento en su ámbito competencial hasta la finalización de las obras y la adjudicación de las viviendas protegidas, dada la situación de alta demanda de vivienda en el municipio y en el impacto de la actuación sobre la misma.

OBSERVACIÓN 18: De redacción. Regulación de la situación de emergencia habitacional. Se propone la regulación de las actuaciones de emergencia en materia de vivienda, como actuaciones asimilables a las obras de emergencia en obra pública, mediante la elaboración y regulación del concepto de “emergencia habitacional”, su procedimiento y efectos.

Esto es, la propuesta consiste en asimilar la iniciativa privada a la iniciativa pública por declaración de interés público autonómico con la finalidad de agilizar la tramitación de los proyectos de vivienda, tanto en la gestión y transformación de suelo, como en los trámites y licencias en ejecución.

Se propone, de un lado, la modificación de los artículos 139.5 y 50 de la LISTA y, de otro, la introducción de un nuevo artículo en el Anteproyecto de Ley que regule la declaración de emergencia que se propone.

Por otro lado, ello implicaría las correspondientes modificaciones en el Anexo del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (el “RG”) y en su artículo 64.

Proponen que “La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de emergencia habitacional conllevará la posibilidad de declarar de interés autonómico, por parte del Consejo de Gobierno, la actuación de gestión y transformación del uso del suelo que resulte necesaria para dar respuesta urgente a la situación social evidencia de escasez de oferta de vivienda para residencia habitual de los ciudadanos”.

Se propone la inclusión en el anexo del Reglamento de esta definición:

“28. Emergencia habitacional: Declaración administrativa que afecta a un ámbito geográfico determinado, pudiendo ser uno o varios municipios, cuando se acrediten graves dificultades en el acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía, conforme a los indicadores legal y reglamentariamente establecidos, y que viene siempre acompañada de la posibilidad de declarar de interés autonómico la actuación de gestión y transformación del uso del suelo rústico que resulte necesaria para dar respuesta urgente a la situación advertida, y la correspondiente tramitación directa de un Proyecto de actuación autonómico para la ordenación del ámbito afectado.”

RESPUESTA 18: No se acepta que el medio para la consecución del objetivo de poner nuevo suelo urbanizado en el mercado sea la declaración de interés autonómico de actuaciones de transformación urbanística de uso residencial de iniciativa privada, ordenadas y ejecutadas por la Comunidad Autónoma, al margen de lo establecido en la ordenación urbanística y contraviniendo las competencias municipales en materia urbanística.

Si existe poca oferta de vivienda es porque existe poco suelo urbanizado, no porque exista poco suelo susceptible de ser transformado urbanísticamente. En materia urbanística, la Comunidad Autónoma ya ha dado un paso importante al establecer en la LISTA un sistema de planeamiento flexible y no jerárquico que permite la transformación de cualquier ámbito de suelo rústico común. En régimen transitorio, sólo pueden ser transformados los suelos actualmente clasificados como suelo urbanizable por los instrumentos de planeamiento vigente hasta la sustitución de estos instrumentos por los instrumentos de ordenación urbanística general de la LISTA.

Como podemos leer en la memoria del Avance de la Revisión del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, “para las totalidad de las áreas de desarrollo (en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado) de la comunidad, la densidad media de los ámbitos o sectores estudiados es de 29,26 viviendas/hectárea, con un número de viviendas previstas de 1.865.975 y un número de viviendas pendientes, por hacer de 1.313.464, que en aplicación de la ratio de 2,4 habitantes/vivienda, da un volumen poblacional de 3.152.313 habitantes, que suponen un crecimiento del 37% sobre la población actual de la

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		PÁG. 229/513



comunidad. A este crecimiento poblacional derivado de la ciudad planificada y no materializada, si le sumamos el volumen de población resultante de aplicar una densidad media similar a la superficie de suelo clasificada como suelo urbanizable no sectorizado, nos da un crecimiento latente de 764.663 viviendas, que en aplicación de la ratio de 2,4 habitantes/vivienda, nos da un crecimiento de 1.835.191 habitantes. El crecimiento máximo previsto según datos de SIU más el equivalente en el suelo urbanizable no sectorizado, supone un crecimiento del 58,68% sobre la población actual (8.500.187 habitantes a 2022).” En definitiva, no parece que el problema de falta de oferta para satisfacer a la demanda se deba a que no haya suficiente suelo urbanizable.

De todo lo anterior se concluye que el concepto de emergencia habitacional podría asimilarse al de Áreas Prioritarias de Vivienda, en el que la delimitación tiene como efecto la agilización de los planes necesarios en su caso, para desarrollar los suelos ya clasificados, e igualmente podrían ser susceptibles de incentivos directos o indirectos.

OBSERVACIÓN 19: De redacción. Necesidad de incremento de presupuestos destinados a políticas de vivienda.

RESPUESTA 19: No se acepta. Tal como ya se ha contestado a la observación 2, el presupuesto de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda queda recogido en los correspondientes Presupuestos de la Junta de Andalucía para cada año, y el artículo 16 de la Ley 1/2014, de Transparencia Pública de Andalucía se establece la obligación de publicar la información económica, financiera y presupuestaria. Las obligaciones económicas que se deriven de la presente ley serán asumidas por la Comunidad Autónoma de Andalucía de conformidad con los créditos que para esta finalidad sean aprobados en las correspondientes leyes presupuestarias de cada ejercicio, en el ámbito del marco financiero que corresponda y con pleno respeto a las exigencias establecidas por los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera contemplados en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

OBSERVACIÓN 20: De redacción. Se proponen los siguientes cambios en la regulación de vivienda protegida.

1. Actualización de las referencias del IPREM, consolidando desde el origen el límite de ingresos a 5,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y a 7,00 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado.
2. Actualización de la renta máxima de las viviendas protegidas en arrendamiento al 5,5 % como tienen otras Comunidades Autónomas (baste el ejemplo de la Comunidad de Madrid). Nos encontramos actualmente con la competitividad lastrada, lo que conlleva a que la inversión privada se derive a Comunidades Autónomas en las que el porcentaje sobre el módulo es mayor.
3. Eliminación de los coeficientes territoriales, (baste como ejemplo la Comunidad de Valencia). El objetivo es no condenar a muchos municipios a no contar con viviendas protegidas, generando derivación de la producción de estas viviendas a municipios colindantes con módulos territoriales más altos, que permitan el equilibrio de costes. Hay que recordar que los precios de la vivienda protegida son máximos y los ajustes por municipios a los precios por debajo del mercado territorial, se harán de manera natural.

RESPUESTA 20: Se acepta parcialmente.

Las modificaciones planteadas se deben realizar en el seno del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que es el instrumento que establece esas determinaciones. No obstante, dado que se está planteando la redacción de un Decreto ley de medidas excepcionales, se incluyen las modificaciones planteadas en el mencionado Decreto ley, como medida para incentivar la construcción de vivienda protegida y la posibilidad de acceso a las mismas de un sector de la población que no podía acceder a las mismas anteriormente ni a las viviendas libres por su elevado precio.

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		PÁG. 230/513	



TRÁMITE DE AUDIENCIA
Entidad proponente: Plataforma afectados por la hipoteca (PAHS)
Fecha de presentación: 01/10/2024 - MAIL
<p>OBSERVACIÓN 1: De redacción. Se propone que en el primer párrafo de la Exposición de Motivos se recoja el derecho a la vivienda como derecho humano.</p> <p>RESPUESTA 1: Se acepta parcialmente. Se redactará la Exposición de Motivos incluyendo lo siguiente: <i>*Si bien es cierto que el derecho a la vivienda está reconocido como un derecho humano en varios convenios internacionales, el marco legislativo y normativo vigente en España y Andalucía establece que este derecho debe ser interpretado y regulado en el contexto de las políticas sociales y económicas. En este sentido, el anteproyecto busca integrar el derecho a la vivienda dentro de un enfoque amplio que considere tanto la viabilidad económica como las necesidades sociales.*</i></p> <p>OBSERVACIÓN 2: De supresión. En el segundo párrafo de la exposición de motivos II. Se propone suprimir en el texto lo señalado en negrita y entre asteriscos: “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 establecidas por ley de vivienda protegida, ...”</p> <p>RESPUESTA 2: No se acepta. En el mencionado párrafo sólo se alude al contexto que enmarca la necesidad de redacción del Anteproyecto.</p> <p>OBSERVACIÓN 3: De supresión. Se propone suprimir los apartados d) y e) del punto II de la Exposición de Motivos.</p> <p>RESPUESTA 3: No se acepta. En la Ley únicamente se contempla un Sistema de Información y Coordinación (artículos 43, 44 y 45) que ofrece asesoramiento tanto a propietarios como inquilinos, como a personas desahuciadas y vulnerables, todo ello de forma respetuosa con las competencias estatales y municipales.</p> <p>OBSERVACIÓN 4: De modificación. En el punto II de la exposición de motivos II. Se propone modificar la redacción del apartado e), añadiéndole el texto señalado en negrita y entre asteriscos: e) Facilitar el derecho de los propietarios privados a alquilar sus viviendas, incentivando la rehabilitación de las mismas para su puesta en alquiler, * incentivar la salida al mercado del alquiler de vivienda vacía.*</p> <p>RESPUESTA 4: Se acepta parcialmente si bien no se modifica por entender que la propuesta está implícita en la redacción actualmente dada.</p> <p>OBSERVACIÓN 5: De adición. En la enunciación de objetivos de la Exposición de Motivos II. Se propone añadir la declaración de zonas tensionadas.</p> <p>RESPUESTA 5: No se acepta. La implantación de zonas tensionadas previstas en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, no se acepta, dado que se trata de una medida intervencionista que contraria a la filosofía que ampara el Anteproyecto. En este sentido debe precisarse que el citado artículo establece que las Comunidades Autónomas “<i>podrán declarar</i>”(no dice <i>declararán</i>), <i>de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora</i>” las zonas de mercado residencial tensionado (es decir, que queda a la potestad autonómica regularlas o no y declararlas o no). El hecho de que no se haya implementado esta medida en la Comunidad Autónoma Andaluza obedece a varios motivos y en particular los siguientes: -Originaría inseguridad jurídica en el mercado de viviendas y menor inversión tanto en nuevos proyectos</p>

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		PÁG. 231/513	



residenciales como en la rehabilitación de viviendas en las zonas tensionadas, con huida de los promotores hacia zonas no tensionadas y la elevación del precio del alquiler también en las zonas limítrofes a las mismas.

-Daría lugar a la reducción del stock de viviendas en alquiler hacia otras opciones más rentables como el alquiler turístico o la venta.

- Supondría a largo plazo un considerable deterioro y envejecimiento de las viviendas en alquiler debido a una menor inversión en ellas de sus propietarios.

-Incrementaría el fraude fiscal y el cobro de sobrepuestos fuera del marco legal, con dificultades para su control e inspección al ser acuerdos entre privados.

-Tendría un impacto negativo sobre la movilidad laboral.

- Y por ende, no supondría una disminución del precio del alquiler en dichas zonas, como ha demostrado la experiencia en otros países europeos como Alemania, Países Bajos, Francia y en Cataluña.

OBSERVACIÓN 6: De modificación. Con relación al texto articulado y sus criterios.

RESPUESTA 6: No se acepta. Sin perjuicio de que esta ley tiene un carácter eminentemente social, en su desarrollo y ejecución se opta por fórmulas no intervencionistas.

OBSERVACIÓN 7: De modificación. Título V. Vivienda protegida

RESPUESTA 7: No se acepta. No se entiende lo que expone la alegación. No obstante, parece que alude al período de protección, confundiendo con el plazo de descalificación.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. En cuanto a la colaboración público-privada, artículos 9 a 13 y criterios de calidad art. 24.

RESPUESTA 8: No se acepta. Se entiende que es de fundamental importancia implicar al sector privado en políticas sociales de vivienda, siendo insostenible ejecutar una política de vivienda con fondos exclusivamente públicos.

En cuanto a los criterios de claridad, la Ley se remite a posteriores desarrollos reglamentarios y normas técnicas que serán de aplicación obligatoria.

OBSERVACIÓN 9: De modificación. Con relación al **Artículo 26. Responsabilidades y obligaciones.**

RESPUESTA 9: No se acepta. La calidad de la vivienda queda garantizada con el obligatorio cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y demás normativa estatal que regula el proceso edificatorio. En la presente lo que se contempla es un futuro desarrollo reglamentario para incorporar normas técnicas adicionales de calidad de la vivienda al amparo de los principios que rigen esta ley.

OBSERVACIÓN 10: De modificación. Con relación al Artículo 12.1 Otras fórmulas de colaboración público-privada. Se propone modificar el texto para incluir a las cooperativas de vivienda, y aclarar la inclusión de fundaciones y Socimis.

RESPUESTA 10: Se acepta parcialmente. No se incluye las cooperativas por entenderlas ya incluidas, y se suprime la referencia a las Socimis.

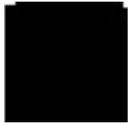
OBSERVACIÓN 11: De redacción. Con relación al Artículo 19 Áreas prioritarias de vivienda. APV y Artículo 26 Responsabilidades y obligaciones. Se propone una redacción utilizando términos imperativos y utilizando un enfoque más intervencionista en el mercado inmobiliario.

RESPUESTA 11: No se acepta. El anteproyecto de ley establece un enfoque integral que considera tanto el derecho a la vivienda como las políticas sociales y económicas.

OBSERVACIÓN 12: De modificación. Se propone incluir medidas a adoptar contra el sinhogarismo.

RESPUESTA 12: Se acepta parcialmente. El anteproyecto de ley contempla diversas iniciativas que

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		PÁG. 232/513	



están alineadas con la mejor de la accesibilidad a la vivienda social y la implementación de programas de atención social.

OBSERVACIÓN 13: De modificación. Con relación al Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda, en relación con el Artículo 43. Comisión de Coordinación en materia de desahucios y lucha contra la ocupación ilegal e inquilinización. Se propone desagregar las ocupaciones ilegales de estos artículos.

RESPUESTA 13: No se acepta. La inclusión de medidas disuasorias contra ocupaciones ilegales responde a la necesidad de abordar un problema que, aunque específico, afecta a un número significativo de propietarios, que se complementa con las medidas de información y asesoramiento a propietarios y a inquilinos vulnerables y a personas desahuciadas.

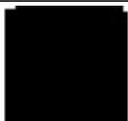
OBSERVACIÓN 14: De modificación. Con relación al Artículo 78. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital. Se propone se regule la no intervención de personas jurídicas a través de operaciones societarias sobre viviendas protegidas.

RESPUESTA 14: No se acepta. En la observación realizada no se tiene en cuenta lo dispuesto en el párrafo 2º del apartado 1º y en el apartado 2º del citado artículo relativo al deber de comunicación y el principio de subrogación, que hay que poner en contexto con el art. 79.3 b) y la obligación de ofrecimiento al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

OBSERVACIÓN 15: De modificación. Con relación al Artículo 84. Descalificación.

RESPUESTA 15: No se acepta. Tal y como se ha contemplado en la observación 7ª, la descalificación a los 10 años ya venía contemplada en la normativa actualmente vigente. Además, la alegación confunde parque público con vivienda protegida. El parque público está conformado tanto por Vivienda Protegida como por otras viviendas de carácter social.

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		PÁG. 233/513	



TRÁMITE DE AUDIENCIA	
Entidad proponente: REGISTRADORES DE ANDALUCIA ORIENTAL	
Fecha de presentación: 01/10/2024 - MAIL	
<p>OBSERVACIÓN 1: De redacción. Se propone que la ley se aplique a todas las edificaciones de uso residencial, tanto existentes como nuevas, utilizando en el artículo 2 el término "edificaciones" en lugar de "inmuebles" para mayor coherencia legislativa.</p> <p>RESPUESTA 1: Se acepta.</p> <p>OBSERVACIÓN 2: De redacción. Se sugiere modificar el artículo 8 para sustituir "participación" por "colaboración" y se propone incluir a los Decanos Territoriales del Colegio de Registradores en el Consejo Andaluz de la Vivienda.</p> <p>RESPUESTA 2: No se acepta. Se trata de un órgano participativo y consultivo. Su composición concreta se regulará posteriormente.</p> <p>OBSERVACIÓN 3: De adición. Se propone incluir parcelas de uso residencial de titularidad privada en la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible y asegurar su publicidad en el Registro de la Propiedad. Todo ello con la siguiente redacción:</p> <p>“Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible</p> <p>4. También podrán incluirse parcelas de uso residencial de titularidad privada a solicitud de las personas interesadas, para su destino a vivienda asequible o protegida. La inclusión de un inmueble en la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible será objeto igualmente de publicidad en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal extendida a solicitud de su titular registral, mediante instancia suscrita por el mismo que acompañe la resolución administrativa de inclusión.</p> <p>5. 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 los suelos desde varios criterios objetivos y a través de mapas. Asimismo, dicha información será remitida al Registro de la Propiedad, a través del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de España, para su incorporación y constancia en geoportal y en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial”.</p> <p>RESPUESTA 3: No se acepta, dado que la inclusión en la bolsa no supone la adscripción de los suelos a un régimen jurídico concreto que deba ser objeto de publicidad registral a efectos de su eficacia, entendiéndose suficiente información la que difundirá a través de su inclusión en la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.</p> <p>OBSERVACIÓN 4: De redacción. Se sugiere que los colegios profesionales faciliten información estadística trimestral sobre vivienda y se celebren convenios de colaboración para garantizar el cumplimiento de esta obligación.</p> <p>RESPUESTA 4: No se acepta, se contempla como obligación legal no sujeta a convenio, sino a posible desarrollo reglamentario.</p> <p>OBSERVACIÓN 5: De redacción. Se propone que la delimitación de las Áreas Prioritarias de Vivienda se publique en el Boletín Oficial y se remita al Registro de la Propiedad para su constancia.</p> <p>RESPUESTA 5: No se acepta, no se trata de dotar a este Área de un régimen jurídico que deba de publicarse al objeto de garantizar su eficacia ante terceros, si no únicamente de un espacio al objeto de priorizar medidas de fomento.</p> <p>OBSERVACIÓN 6: De redacción. Se propone que el Libro del Edificio incluya información sobre la eficiencia energética y se deposite en el Registro de la Propiedad. Todo ello con la siguiente redacción:</p>	

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		PÁG. 234/513	



“Artículo 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

*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 **debidamente inscrito, que se incorporará para su constancia en el Registro de la Propiedad por nota marginal con expresión del nivel de calificación, la fecha del certificado y su número de registro. El Libro del Edificio es exigible tanto a nuevas construcciones como a rehabilitaciones y se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad al tiempo de la inscripción de la declaración de la terminación de la construcción o rehabilitación, lo que se reflejará a través de la práctica de una nota marginal.***

Se entregará 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. El Manual del Usuario de la Vivienda estará formado por la documentación de la vivienda terminada y por la que se vaya generando durante el período de vida útil de la vivienda. Se editará en formato electrónico con objeto de asegurar su conservación y reducir el consumo de recursos. El alcance y contenido de dicho documento debe ser tal que permita poner a disposición de la persona propietaria o la persona arrendataria, 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 y las obras de reparación, reforma o rehabilitación posteriores, y para facilitar el cumplimiento de las obligaciones de las personas usuarias y en su caso el esclarecimiento de responsabilidades.

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

*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, 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. **Al tiempo de la inscripción de las primeras y sucesivas transmisiones o arrendamientos de viviendas en el Registro de la Propiedad, se depositará en formato electrónico una copia autenticada del Manual del Usuario de la Vivienda en el Registro de la Propiedad, lo que se reflejará por nota marginal.***

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.

Mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda se establecerán las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas que han de proporcionarse a las personas usuarias y se aprobará el modelo de Manual del Usuario de la Vivienda, que incorporará las normas generales para su Uso, Mantenimiento y Conservación”.

En la misma línea y para mantener la necesaria coherencia legislativa, se propone la siguiente redacción del artículo 39 relativo al Libro del Edificio existente:

*“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, contra incendios, etc. El libro del edificio existente **se depositará para su archivo en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 28.1 de la presente ley y lo previsto en la Ley Hipotecaria”.***

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		PÁG. 235/513	



RESPUESTA 6: Se acepta.

OBSERVACIÓN 7: De redacción. Se sugiere añadir un apartado 4 en el artículo 29 sobre la inscripción en el Registro de Huella de Carbono para proyectos de absorción de CO₂, con el siguiente tenor literal:

“4. Para el acceso a los incentivos a que se refiere este artículo, deberá acreditarse la inscripción en el Registro de Huella de Carbono de los proyectos de absorción de CO₂ destinados a compensar todo o parte de la huella de carbono generada por la actividad de construcción, rehabilitación y utilización de las viviendas, y su coordinación con el Registro de la Propiedad, de conformidad con la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 163/2014, de 14 de marzo, por el que se crea el registro de huella de carbono, compensación y proyectos de absorción de dióxido de carbono”.

RESPUESTA 7: No se acepta. Será en el desarrollo de las bases reguladoras y convocatorias de las actuaciones y ayudas concretas cuando se determinen los requisitos que habrán de cumplirse.

OBSERVACIÓN 8: De redacción. Se propone un certificado del nivel de accesibilidad de las viviendas que se refleje en el Registro de la Propiedad para su inclusión en el artículo 30.

RESPUESTA 8: No se acepta, es una normativa que se verifica a través de la licencia urbanística.

OBSERVACIÓN 9: De redacción. Se sugiere la constancia registral de las subvenciones concedidas en materia de rehabilitación con el siguiente tenor literal:

“Artículo 32. Fomento de la rehabilitación

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, 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.

Caso de concederse una subvención pública, la resolución que la conceda podrá fijar el plazo durante el cual el beneficiario deberá mantener el destino del inmueble al fin concreto para el que se concedió la subvención, circunstancia que, junto al importe de la subvención concedida, el beneficiario deberá hacer constar mediante nota al margen de su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, quedando el bien afecto, de acuerdo con lo previsto en la normativa estatal, durante el plazo indicado al reintegro de su importe, cualquiera que sea su poseedor, en caso de incumplimiento de la obligación de destino que no cuente con previa autorización por la Administración concedente.

RESPUESTA 9: Se acepta parcialmente. Se tendrá en cuenta en posteriores desarrollos reglamentarios y en la definición de posteriores bases reguladora y convocatorias de ayudas.

OBSERVACIÓN 10: Se propone la siguiente redacción del artículo 36 relativo a las medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo, en concreto, respecto de sus apartados 3, contemplar una previsión del respeto a las garantías de los derechos de realojamiento y retorno que puedan ostentar los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, procurando su concordancia y coordinación con los artículos 28, 30 y 32 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y especialmente con la normativa estatal a que se remite (sustancialmente hoy, los artículos 18 y 19 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) con el siguiente tenor literal:

“3. Las zonas delimitadas como ámbitos de concentración de infravivienda podrán ser consideradas como zonas prioritarias de actuación. Podrán ser declaradas Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana. Estas actuaciones tendrán por finalidad la financiación de obras de demolición, rehabilitación y mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que persigan su transformación

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		PÁG. 236/513	



en viviendas dignas y adecuadas, y en su caso construcción de nuevas viviendas, o reconstrucción, mediante incremento de las edificabilidades permitidas, gestionadas en su caso a través de las áreas de gestión integrada. Para ello, se podrán acompañar, si es necesario, de las actuaciones de realojo transitorio necesarias para poder llevar a cabo las obras, **con las garantías de realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo**".

Así mismo en el apartado 4 se pretende la mera corrección de una errata en la redacción de la palabra "medidas".

RESPUESTA 10: No se acepta. Es reiterativo.

OBSERVACION 11: De adición. Se propone añadir el siguiente párrafo a la redacción del artículo 38 relativo a obras de redistribución y mejora en edificios de viviendas para subrayar la necesidad de licencia urbanística:

"La actuación de rehabilitación de un edificio existente con redistribución de la división horizontal existente regulada en este precepto está sujeta a previa licencia urbanística municipal".

RESPUESTA 11: Se acepta con otra redacción.

OBSERVACIÓN 12: De redacción.

1) Se propone la siguiente redacción del apartado 2, letra c del artículo 40 relativo a las medidas de fomento del alquiler, al objeto de introducir una medida de mejora en la publicidad, transparencia y control de las subvenciones:

"2. Las medidas de fomento para favorecer la puesta en uso de viviendas, bien a través de los planes de vivienda o de otros programas aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrán llevarse a cabo mediante las siguientes actuaciones:

c) Subvenciones o ayudas para personas propietarias y arrendatarias. **Las subvenciones concedidas podrán quedar sujetas a lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 32 de esta Ley**".

2) Se propone incluir en el apartado 3 del artículo 42 relativo a las medidas de para la eliminación de la sobreocupación que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes en el Registro de la Propiedad competente en el distrito donde radique la finca en que se presuma la existencia de situación anómala de sobreocupación.

3) Se propone la siguiente redacción del artículo 52:

Los administradores de fincas de uso residencial, 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 las personas consumidoras. Para ello deben asesorar a la comunidad para que completen la documentación exigible conforme a lo establecido conforme a lo establecido en la presente ley y en la normativa vigente de aplicación en lo relativo al uso, conservación y mantenimiento de los inmuebles de uso principal residencial y los requisitos exigibles de calidad.

En particular, a fin de actuar con la debida diligencia, deberán:

1.- Solicitar y comprobar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la constitución del régimen de propiedad horizontal, cuando exista, y sus estatutos y demás acuerdos inscribibles, a fin que sean oponibles a terceros, conforme a la legislación estatal. Solicitar y comprobar la legalización registral de los libros de actas.

2.- Comprobar debidamente la titularidad registral de los inmuebles a los efectos de que el titular registral no se vea privado de sus derechos ni suplantado en junta por terceros no inscritos, y de que los acuerdos comunitarios potencialmente inscribibles hayan sido adoptados previa convocatoria de los titulares registrales.

3.- Solicitar al registro de la propiedad una copia certificada del libro del edificio que conste

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		PÁG. 237/513	



archivado en el mismo, conforme a la legislación estatal, para ponerlo a disposición de los propietarios.

4.- Cuando la comunidad acuerde proceder ejecutivamente contra algún elemento por impago de gastos comunes, y a fin de poder hacer efectiva la preferencia crediticia que concede la Ley de Propiedad Horizontal, solicitar certificación registral acerca de la existencia de otras ejecuciones de créditos no preferentes para, en su caso, interponer la correspondiente tercería de mejor derecho en interés de la comunidad de propietarios.

La redacción propuesta se encuentra avalada por la eficacia erga omnes de los pronunciamientos registrales, pues en tanto no se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad el régimen de propiedad horizontal, sus estatutos y demás acuerdos inscribibles, no serán oponibles frente a terceros (de conformidad con los artículos 5.3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 y 32 de la Ley Hipotecaria).

RESPUESTA 12:

- 1) No se acepta en función de lo señalado anteriormente.
- 2) No se acepta debido a que la situación de sobreocupación es un hecho tipificable pero dotado de unas características de transitoriedad, por lo que no se estima adecuado reflejar esta situación en el Registro de la Propiedad.
- 3) No se acepta, por afectar a competencias estatales.

OBSERVACIÓN 13: De redacción.

- 1) Se propone la siguiente redacción del apartado 4 del artículo 53 relativo a los cambios de uso de local comercial a vivienda protegida para evitar el fraude y la discriminación respecto de los locales comerciales:

*“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, 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. **El período de vigencia del régimen legal de protección de la nueva vivienda, que se extenderá al plazo que le reste al régimen del edificio en que se ubique, deberá expresarse en la calificación municipal. Para la inscripción en el Registro de la Propiedad del cambio de uso de local comercial a residencial, cuando conste que se encuentra en una promoción de vivienda protegida, deberá acreditarse la previa obtención de la citada calificación municipal, lo que se reflejará por nota al margen de la inscripción que se practique”.***

- 2) Se propone la siguiente redacción de la letra f) del apartado 2 del artículo 54 relativo a los requisitos que deben cumplir los destinatarios de viviendas protegidas, sustituyendo la nota simple por certificación:

*“2. Las personas destinatarias de vivienda protegida deberán cumplir los siguientes requisitos, que serán objeto de desarrollo reglamentario y de concreción en cada programa:
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, **lo que acreditarán a través de certificación del Registro de la Propiedad competente, salvo las siguientes excepciones: (...)**”*

- 3) Respecto de la duración del régimen de protección, se propone la siguiente redacción del artículo 55:

*“1.El plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas se determinará en **cada calificación de vivienda protegida**. Este plazo no se verá condicionado por el destino urbanístico del suelo, salvo en el caso de viviendas o alojamientos construidos en suelos dotacionales.
2.Las prohibiciones y las limitaciones que resulten de la calificación como vivienda protegida de*

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		PÁG. 238/513	



acuerdo con la normativa aplicable deberán constar en la correspondiente escritura pública y tendrán reflejo en el Registro de la Propiedad por **nota marginal**, según lo previsto en la presente Ley y sus reglamentos de desarrollo.

3.La caducidad de la nota marginal que refleje el carácter de vivienda protegida se producirá por el transcurso del plazo de duración del régimen legal de protección. **Las prohibiciones y limitaciones temporales que tuvieran un plazo de vigencia inferior al del régimen legal de protección podrán ser canceladas por caducidad cuando transcurra aquél.**”

La primera modificación encuentra su fundamento en que, por razones de claridad, el plazo de duración del régimen debe especificarse en cada declaración de vivienda protegida, y no remitirse al que determine el Plan Andaluz, pues éste suele contener diversos programas, con diversa duración y puede resultar confuso o dudoso. Así lo exigen acertadamente el art 67.8 g) en cuanto al contenido de la calificación provisional de vivienda protegida y el 72.2 en cuanto al contenido de la escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida.

De otro lado, el precepto sienta con claridad que las prohibiciones y las limitaciones que resulten de la calificación de una vivienda como protegida consten en la correspondiente escritura pública y tengan reflejo en el Registro de la Propiedad en el respectivo asiento registral, según lo previsto en la presente Ley y sus reglamentos de desarrollo. Con ello se evita el debate acerca de si esas prohibiciones y limitaciones, en tanto su origen es legal, han de tener o no acceso al Registro. Lo tendrán por determinación legal.

Con la segunda modificación propuesta se pretende evitar el segundo debate, relativo a qué asiento registral debe practicarse para la constancia en el Registro de la calificación de una vivienda como protegida. En concreto, se propone sustituir la expresión “en el respectivo asiento registral” por la concreción del asiento que debe practicarse, esto es, una nota marginal, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria y en coherencia con el apartado 3 del mismo artículo 55 que habla expresamente de “la nota marginal que refleje el carácter de vivienda protegida”.

En cuanto a la tercera modificación propuesta, se trata de una previsión de agilización y simplificación administrativa exclusivamente destinada a aquellas prohibiciones y limitaciones derivadas de la calificación definitiva que pudieran contar con un plazo inferior al previsto para el completo régimen legal de protección, de modo que puedan cancelarse sin necesidad de provocar una resolución administrativa expresa ni esperar a aquel otro plazo mayor, en beneficio de la seguridad del tráfico jurídico. Con ello se adecua la realidad registral a la verdadera situación jurídica de vivienda protegida y a la publicidad de las consecuencias que de ello se derivan.

4) En materia de “precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida”, se propone la que un precio o renta máximos que serán fijados en la calificación de la vivienda como protegida, con la siguiente redacción al apartado 1 del artículo 56:

“1. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición, arrendamiento o adquisición de las viviendas protegidas estará sujeto a un precio o renta máximo que serán fijados en la calificación de la vivienda como protegida”.

5) A continuación, se propone la siguiente redacción del apartado 1 del artículo 59 relativo al sistema de información de vivienda protegida de Andalucía, al que se añadiría un apartado 4:

“1. Se crea el Sistema de Información de Vivienda Protegida cuya finalidad será la de recoger sistematizadamente la totalidad de los suelos destinados a reserva de vivienda protegida y de las viviendas sujetas a algún régimen de protección y su respectivo régimen aplicable, así como las

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		PÁG. 239/513



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.

4. La información del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía será remitida al Registro de la Propiedad, a través del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de España, para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial”.

La publicidad del régimen aplicable a cada vivienda protegida a través de la incorporación, como información territorial asociada, de la información del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía a la aplicación gráfica registral facilita la labor calificadora a los Registradores de la Propiedad, dado que no siempre consta en los asientos del Registro el régimen jurídico aplicable a determinada vivienda (especialmente las que accedieron a los libros registrales en el siglo pasado). Con este acceso directo a dicho régimen jurídico se simplificará el trámite de exigir a los interesados la acreditación del citado régimen aplicable.

En cuanto a la necesidad de dar publicidad de los suelos destinados a reserva de vivienda protegida, se justifica en que, de este modo, se facilitará el cumplimiento de la obligación que esta ley impone a los Registradores de comunicar a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de suelos destinados a reserva protegida (además de vivienda protegida), conforme a su artículo 66.4, así como el control calificador de las transmisiones realizadas por precio superior al establecido, que son nulas de pleno derecho, conforme al art. 66.3, o de las transmisiones realizadas incumpliendo lo establecido en el art. 72, cuya nulidad prevé su apartado 5, o en el art. 76, cuya nulidad prevé su apartado 3.

- 6) Se propone la siguiente redacción del apartado 4 del artículo 66 relativo al valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida:

“Artículo 66. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida.

*4. Será obligatorio 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 10 días desde su firma ante Notario. A tal efecto, los Registradores de la Propiedad comunicarán a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de vivienda protegida y/o de suelos destinados a reserva protegida, **cuando tal condición resulte del título presentado a inscripción, del folio registral de la finca o de la interconexión del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía con la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; y harán constar la expedición de tal comunicación por nota marginal en la finca”.***

La enmienda que se propone tiene como objetivo hacer posible el cumplimiento de la obligación que la propia norma impone a los Registradores de la Propiedad de comunicar a la Consejería competente las inscripciones de transmisiones de vivienda protegida y/o de suelos destinados a reserva protegida, por cuanto difícilmente les puede ser exigible si no disponen de un previo conocimiento fehaciente de la cualidad del inmueble por alguno de los medios indicados.

- 7) Se propone la siguiente redacción del Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

“6. Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando el régimen y, en su caso uso, ante el correspondiente Ayuntamiento para su resolución, acompañada de la siguiente documentación:

*b) **Certificación** del Registro de la Propiedad acreditativo de la propiedad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les facultan a realizar la promoción, y del estado de cargas y gravámenes. En*

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		PÁG. 240/513



el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar **certificación del Registro de la Propiedad acreditativo de la inscripción del contrato de opción de compra a su favor, o del título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir. En el caso de opción de compra para viviendas en régimen de compraventa, el contrato deberá contemplar la liberación de cargas y gravámenes de los terrenos antes de la elevación a escritura pública de la adquisición de la vivienda por su adjudicatario.**

8. El contenido de la Calificación Provisional, que se reflejará expresamente como Anexo en la Licencia de Obras, **testimoniándose en la escritura de declaración de obra nueva en construcción y reflejándose en la inscripción que se practique por nota marginal, consistirá como mínimo en: (...)**

De conformidad con el artículo 55.2 del mismo texto legal, entendemos necesaria la constancia registral tanto de la calificación provisional como de la calificación definitiva de vivienda protegida, a efectos de dar publicidad frente a terceros del régimen jurídico derivado de dicha calificación. Con esta redacción, además, se evitará que la escritura de declaración de obra nueva en construcción destinada a vivienda protegida protocolice la licencia municipal de obras sin el anexo de calificación provisional. Se aclara así la necesidad de acreditar al Registro de la Propiedad el contenido de la calificación provisional, a efectos de su constancia registral.

En el apartado 8 del artículo 67 se propone modificar la redacción del subapartado “e) Datos registrales y catastrales de la parcela. Cuando en el momento de calificación provisional no exista este dato, debe hacerse constar de forma detallada la localización de la promoción, mediante coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30 **del perímetro de la finca**”.

Con la modificación propuesta se aclara que la delimitación de las coordenadas de georreferenciación geográfica se debe referir al perímetro de la parcela, no sólo a un punto de ubicación.

Finalmente, respecto de este apartado 8 del artículo 67 se propone añadir una letra j) que recoja como contenido de la calificación provisional, el siguiente:

“j) precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida”.

Y ello por coherencia con la medida propuesta en el artículo 56.

En cuanto a los apartados 11, 12 y 13 del artículo 67, se propone la siguiente redacción:
“11. 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 Registrador 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 10 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**”.

“12. El Registro de la Propiedad remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la inscripción de la calificación definitiva, en el plazo de 10 días desde que ésta se produzca **y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión.**

13. La resolución municipal, **firmada en vía administrativa y notificada al titular registral del dominio, por la que se deje sin efecto una declaración responsable será remitida al Registro de la Propiedad al efecto de que se proceda a la cancelación de la inscripción o anotación que en su caso se hubiera producido, quedando a su vez sin efecto la calificación definitiva de vivienda protegida. El Registrador de la Propiedad debe remitir a la Consejería competente en materia de vivienda certificación de haberse procedido a la cancelación, en el plazo de 10 días desde que ésta se produzca y practicará nota marginal expresiva de dicha remisión**”.

Las correcciones propuestas en los apartados 11, 12 y 13 se basan en la mejora de la precisión del texto desde el punto de vista de la técnica registral, atendiendo al contenido de la calificación definitiva, en la línea de la motivación de otras enmiendas.

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		PÁG. 241/513	



Por su parte, la exigencia de firmeza en vía administrativa a una resolución que motivará un asiento de cancelación es un requisito esencial para la práctica de cualquier asiento definitivo en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Mientras que la exigencia de que la citada resolución sea notificada al titular registral del dominio, resulta por imperativo del artículo 24 de la Constitución Española, que establece el principio de tutela judicial efectiva y proscripción de la indefensión, así como del principio hipotecario de legitimación registral (arts. 1.3, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

- 8) En cuanto al artículo 70 relativo a los contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen de cesión de uso, se propone la siguiente redacción de los apartados 5 y 6:

*“5. En caso de que el contrato contemple la percepción de cantidades a cuenta del precio final de la vivienda, deberá presentarse además copia del documento que acredite la garantía referida e individualizada a las cantidades que han de ser anticipadas a cuenta del precio, conforme a lo establecido en la presente Ley y su normativa de desarrollo. **El promotor solicitará mediante documento público o privado con firma auténtica la constancia en el Registro de la Propiedad por nota marginal de la cuantía total de las cantidades anticipadas en el contrato de compraventa, de adhesión a la promoción o fase de cooperativa o instrumento jurídico equivalente.***

6. En el caso de que el contrato contemple el depósito de fianza, deberá acompañarse la declaración responsable de justificante del depósito de fianza de arrendamiento o en su defecto autorización para su consulta”.

Desde el punto de vista técnico-jurídico, la ubicación más correcta de la constancia registral de cantidades anticipadas se encuentra en el apartado 5, y no el apartado 6, por tratar aquel del contrato de compraventa y de cantidades a cuenta del precio final, cuya constancia registral se pretende.

Desde el punto de vista sustantivo, en buena técnica jurídica, el promotor no hace constar en el Registro, sino que solicita del Registrador que haga constar en el Registro la cuantía total de las cantidades aplazadas, en virtud de un documento, que puede ser público o privado, pero en este caso con firma auténtica, para asegurar la identidad del solicitante.

- 9) Se propone la siguiente redacción de la letra d) del apartado 3 del artículo 72 relativo al otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida:

*“d) Obligación de incluir una **advertencia específica** de la obligación de obtener autorización de la Administración competente para las operaciones de venta o presentar declaración responsable para el arrendamiento o cesión de uso, durante el periodo de protección, y que dichas operaciones están sujetas a un precio máximo y a la obligación del cumplimiento de los requisitos por el comprador, arrendatario o cesionario, según lo previsto en la presente Ley y el resto de la normativa de aplicación”.*

- 10) Se propone la siguiente redacción de la letra d) del apartado 2 del artículo 76:

*“d) Obligación de incluir una **advertencia específica** de la obligación de obtener autorización de la Administración competente para las operaciones de venta o presentar declaración responsable para el arrendamiento o cesión de uso, durante el periodo de protección, y que dichas operaciones están sujetas a un precio máximo y a la obligación del cumplimiento de los requisitos por el comprador, arrendatario o cesionario, según lo previsto en la presente Ley y el resto de la normativa de aplicación”.*

- 11) Se propone añadir al apartado 3 del artículo 72, relativo al contenido mínimo de la escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida, una letra e) con la siguiente redacción:

e) **“precio máximo de venta de la vivienda protegida”.**
Y ello por coherencia con la medida propuesta en el artículo 56.

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		PÁG. 242/513



- 12) Se propone la siguiente redacción del apartado 4 del artículo 72, relativo al otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida:
*“4. Al objeto de poder comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, las Notarías deberán remitir a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en primera transmisión. **Con tal remisión quedará cumplida la obligación de las partes de comunicar la transmisión a la citada Delegación.***
Las anteriores propuestas se deben a la mayor claridad, sencillez y concreción en la redacción de dichos preceptos. En concreto, respecto del apartado 4 se elimina “copia de la escritura” por repetición en la misma frase del término “escrituras” y se pretende evitar la actual duplicidad en el trámite de comunicación de los contratos de compraventa de viviendas protegidas, tanto por el notario como por las partes”.
- 13) Se propone la siguiente redacción del apartado 5 del artículo 72, relativo al otorgamiento de escritura pública de venta en la primera adjudicación de la vivienda protegida:
*“5. Serán nulas de pleno derecho **y, como tales no inscribibles**, las transmisiones que se hayan efectuado sin el cumplimiento de lo previsto en este artículo”.*
Con la señalada incorporación se aclara a las partes que la falta de acreditación del cumplimiento de los requisitos impuestos en este precepto determinará la imposibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión, toda vez que serán nulas de pleno derecho, de conformidad con los artículos 18 y 258.2 de la Ley Hipotecaria.
- 14) En cuanto a la **transmisión, alquiler o cesión de uso de una vivienda protegida por su propietario adjudicatario o segundos adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta**, a que se refiere el artículo 75, se propone que la letra d) del apartado 2 tenga el siguiente contenido:
*“b) **Certificación del Registro de la Propiedad que acredite la propiedad de la vivienda.** La exigencia, recogida en el artículo 75, a propósito del contenido de la declaración responsable a presentar conjuntamente por los propietarios y arrendatarios o cesionarios, de presentar título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, debe de ser sustituida por una certificación registral, tanto por razones prácticas -sobre todo en presentaciones vía electrónica- como por resultar el medio más adecuado para acreditar fehacientemente la titularidad dominical actual, ex art. 225 sede la Ley Hipotecaria, como ya se ha argumentado anteriormente. Además, el concepto “título de propiedad” puede ser muy extenso, complejo y confuso, e incluso contener datos personales protegidos o no pertinentes a la finalidad perseguida.”*
- 15) Se propone que el artículo 75 disponga de un apartado 4 con el siguiente contenido:
*“4. **Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones o contratos de arrendamiento previstas en este Capítulo, deberá acreditarse el cumplimiento del régimen de comunicaciones relativas al derecho de retracto y de autorización a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos previstos en esta ley y en la normativa de desarrollo”.***
Con ello, se aclara que no podrán acceder al Registro de la Propiedad actos nulos de pleno derecho, por falta de cumplimiento de los respectivos requisitos de comunicación y/o autorización, en aras a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, de conformidad con los artículos 3, 18 y 33 de la Ley Hipotecaria.
- 16) En cuanto al artículo 76, relativo al otorgamiento de escritura pública de venta de vivienda protegida en sucesivas transmisiones, se propone la siguiente redacción a sus apartados 1 y 3:
*“1. **Con el otorgamiento de la escritura pública el notario exigirá que la transmisión ha obtenido***

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		PÁG. 243/513



autorización por parte de la Consejería competente en virtud de resolución expresa o por silencio administrativo y remitirá copia simple de la misma a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda. Con tal remisión quedará cumplida la obligación de las partes de comunicar la transmisión a la citada Delegación.

3. Serán nulas de pleno derecho y, por tanto, no inscribibles las transmisiones que se hayan efectuado sin haber obtenido la autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y en las que no se haya efectuado, en la forma y plazos previstos, la comunicación relativa al derecho de retracto”.

Con estas modificaciones propuestas, se trata de aplicar la misma previsión legal, por tanto, tratamiento legal que se establece en el artículo 72.4 para las primeras transmisiones, a los supuestos de sucesivas transmisiones, con el objetivo de garantizar el control del cumplimiento de las obligaciones que la ley impone.

Además, en el apartado 1 se sustituye la expresión “controlará” por “exigirá”, en tanto en cuanto en nuestro ordenamiento jurídico el control de legalidad en el ámbito extrajudicial está atribuido exclusivamente a los Registradores de la Propiedad, siendo más apropiado emplear la expresión propuesta.

Asimismo, en el apartado 3 se ha eliminado el plural en la expresión “en las que no se hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, y la comunicación”, así como la “y” antes de la “comunicación”, por resultar gramaticalmente correcto.

17) A continuación, el artículo 79 de la ley debería incluir un apartado 6 con el siguiente contenido:

“6. Los registradores de la Propiedad exigirán, para la inscripción de las transmisiones a que se refiere este artículo, que se acredite haber efectuado, en la forma y plazos previstos, la comunicación relativa al derecho de retracto”.

Esta medida es congruente con la propuesta realizada respecto de las transmisiones voluntarias, en el artículo 75. Permite, asimismo, refundir adecuadamente la normativa actual sobre el control registral de las comunicaciones a efectos del ejercicio del derecho de retracto respecto de las transmisiones voluntarias (que con esta ley pasaría a regularse en el artículo 75) y las transmisiones forzosas (que ahora pasaría a regularse en el artículo 79).

18) Respecto a la descalificación, se propone la siguiente redacción del apartado 4 del artículo 84:

“4. 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.”

La expresión incorporada al texto permite garantizar la intervención del titular registral del dominio en el expediente de descalificación de una vivienda protegida, en cumplimiento del principio hipotecario de legitimación registral que garantiza al titular registral que no se practicará asiento registral alguno en el folio de la finca sobre la que recae su derecho de propiedad sin que haya tenido adecuada intervención en el procedimiento en que se haya dictado el título en virtud del cual se solicita, en este caso, la cancelación.

RESPUESTA 13: se aceptan todas las observaciones, algunas con otra redacción similar pero más acorde al texto, a excepción de las siguientes:

3. No se acepta en cuanto a la fijación del plazo de protección en la calificación.

4. No se acepta en lo referente a la consignación del precio de la vivienda en la calificación, que se rechaza por entender que el precio debe ser fijado en cada momento mediante su referencia a los Planes de Vivienda.

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		PÁG. 244/513



5. No se acepta por entender que la finalidad del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía es la difusión de las convocatorias.
8. No se acepta por entender que la devolución de las cantidades anticipadas queda garantizada con las garantías y por resultar su contenido de carácter reglamentario.
9. No se acepta, por considerar correcta la redacción actual.
10. No se acepta, por considerar correcta la redacción actual.
11. No se acepta. En la escritura se consignará el precio, que lógicamente deberá respetar los máximos.
12. No se acepta, ya que se considera necesario garantizar la recepción de la información y que el adquirente quede informado de sus obligaciones.

OBSERVACIÓN 14. De redacción: Se propone la siguiente redacción del artículo 93 relativo al Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía:

“Las Administraciones Territoriales competentes en materia de vivienda y sus entes dependientes deberán elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, incluyendo la identificación de las viviendas que lo componen, sus características principales, así como la de sus usuarios. **Asimismo, procurarán su inscripción en el Registro de la Propiedad**”.

La obligación de inscripción de los bienes de las Administraciones Públicas se impone en los artículos 28 y 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, siendo conveniente, por tanto, la previsión de que las Administraciones Territoriales competentes en materia de vivienda y sus entes dependientes procuren la inscripción de las viviendas que componen el parque público de vivienda de su titularidad.

RESPUESTA 14: No se acepta, ya es obligatoria su inscripción.

OBSERVACIÓN 15. De redacción. En cuanto a la obligación de información, se propone la siguiente redacción del apartado 2 del artículo 104:

“2. Deber de colaboración de las Notarías, Registros de la Propiedad y Mercantiles.

*Al objeto de tramitar las correspondientes actuaciones de investigación y sancionadoras las Notarías y Registros de la Propiedad y Mercantiles, facilitarán en el plazo de 15 días desde el requerimiento que, **de conformidad con lo previsto en su respectiva normativa reguladora**, se efectúe por el Ayuntamiento o Consejería competente en materia de vivienda y sus entidades adscritas, la información que corresponda en relación a la actuación o expediente en cuestión. **Cuando el requerimiento de información se refiera a una pluralidad de documentos o inmuebles, o concurren otras circunstancias fundadas que impidan atenderlo en el plazo indicado, el destinatario podrá solicitar la prórroga del plazo de contestación por otros 15 días**”.*

Las modificaciones que se proponen tienen por fin dejar a salvo explícitamente la necesidad de observar los requisitos que en cada caso prevé la normativa y prever la posibilidad de una razonable ampliación del plazo a solicitud del funcionario requerido, orientada a supuestos de eventuales peticiones masivas de información o relativas a documentos o inmuebles cuyas particulares circunstancias, debidamente motivadas, pudieran impedir razonablemente atender el requerimiento sin afectar al desempeño ordinario de la función pública que tienen encomendada.

RESPUESTA 15: Se acepta.

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		PÁG. 245/513	



TRÁMITE DE AUDIENCIA / MESA DE DIÁLOGO SOCIAL

Entidad proponente: COMISIONES OBRERAS

Fecha de presentación: REUNIONES DE LA MESA DE FECHA 23/09/2024, 02/10/2024 y 07/10/2024

OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 8, párrafo 5º. De redacción. Sugieren Modificarlo contextualizando la Ley 1/2010, de marzo, Reguladora el Derecho a la Vivienda en Andalucía, en el sentido de que es fruto del Pacto por la Vivienda, firmado por las organizaciones empresariales, sindicales y Gobierno andaluz. Y eliminar las tres últimas líneas.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. La Ley 1/2010 se contextualizó en su momento. En la exposición de motivos hay que contextualizar la ley actual. Por ello, solo cabe añadir que se ha dado participación a las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de Andalucía durante el plazo de redacción de la presente Ley. Los informes, estadísticas y documentación empleada (Banco de España, IECA, etc.) demuestran la actual falta de vivienda asequible y la dificultad de acceso, quedando patente que los objetivos de la Ley 1/2010, no han sido suficientes. No obstante, se incluirán datos en la exposición de motivos.

OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 8, párrafo 6º. De redacción. Sugieren eliminar la mención que se hace de la disposición adicional primera, ya que no establece la expropiación del uso de la vivienda a los titulares privados, sino que regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía. Asimismo, proponen añadir que el Decreto 171/2014, de 9 de diciembre, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía queda anulado en febrero del 2024 a través 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. Por último, proponen completar la referencia que se hace respecto a 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 a favor de la Administración de la Junta de Andalucía para adquirir viviendas procedentes de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria o dación en pago.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El párrafo mencionado hace referencia a la Ley 4/2013, donde sí venía regulada la expropiación forzosa del uso de la vivienda. Es la Disposición Adicional 1ª de la Ley 1/2010 donde se regulaba el Observatorio de la Vivienda. No ha lugar a mencionar el Observatorio cuando ya se ha suprimido dicho órgano por otro texto legal. La Ley 1/2018 si se menciona, si bien no se menciona ampliamente, dado que no se ha aplicado generalizadamente el tanteo y retracto, no dando los resultados previstos .

OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 9, párrafo 5º. De redacción. Sugieren modificar ampliando referencia sobre la Ley 12/2023, de 24 de mayo, dado que hacer mención a la Ley estatal por el Derecho a la Vivienda solo por una de las medidas, como es la delimitación de zonas tensionadas para la contención de precios es cuanto menos reduccionista.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La Comunidad Autónoma no se ha sumado al marco establecido por la Ley Estatal. En cuanto a las zonas tensionadas su regulación era supletoria y Andalucía ha optado por atender a las zonas con alta demanda de vivienda, mediante una regulación no intervencionista, a través del impulso y el fomento de actuaciones que permitan focalizar los esfuerzos para provocar un incremento significativo de la oferta de viviendas. No obstante, la exposición de motivos no debe explicar lo que han hecho otras leyes pormenorizadamente, sino justificar la regulación propuesta.

OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 9, último párrafo. De redacción. Sugieren

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

PÁG. 246/513



modificar recogiendo la responsabilidad primaria de las Administraciones de garantizar a las personas el acceso a una vivienda digna y accesible como instrumento social, a través de la promoción de un parque de vivienda pública.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Expresamente se ha querido destacar la situación económica del mercado inmobiliario.

OBSERVACIONES A LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. Pág. 10, último párrafo. De redacción. Sugieren modificar párrafo y las adjetivaciones que se usan como “dispersión y desactualización normativa”, “se muestra obsoleta para dar respuesta...”. Consideramos que debe justificarse con mayor rigor. Se hace observación sobre la exposición de motivos de la Ley, que hace una somera referencia al ámbito europeo y las políticas, planes, directrices, y recomendaciones que desde la UE se vienen realizando.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La “dispersión y desactualización normativa” se refleja claramente en las normas que se refieren en la disposición derogatoria. La obsolescencia se ha justificado anteriormente en la exposición de motivos al no alcanzarse los objetivos previstos por las mismas. La referencia a la normativa europea está hecha con la alusión a los objetivos de la Agenda 2020 – 2030, que subsumen toda la política de la UE en esta materia.

OBSERVACIONES AL TÍTULO PRELIMINAR

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 1. Objeto de la Ley. De redacción y adición. Sugieren que la referencia al cumplimiento de los objetivos de la Agenda 2030 debe hacerse en la exposición de motivos. En el articulado debe incluir el compromiso de llegar al 30 % de vivienda pública, lo que señala la Agenda para 2023 está en torno al 26%.

Sobre el apartado 2, proponen lo siguiente:

<<2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley tiene por finalidad regular ~~las siguientes cuestiones:~~

- Establecer el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los **titulares del derecho a una vivienda**, agentes públicos, privados **y sociales** implicados en el sector de la vivienda.
- Definir las políticas **públicas** de vivienda de la Junta de Andalucía y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación. La Administración de la Junta de Andalucía impulsará programas de ayudas a **la construcción de viviendas protegida en propiedad y alquiler**, al alquiler, en rehabilitación y la promoción de viviendas, en el marco del plan de vivienda y suelo vigente en cada momento, encaminados a facilitar viviendas **a aquellas personas que carecen de unos ingresos económicos que, computados conjuntamente, en su caso, con los de su unidad familiar, no les permitan acceder a una vivienda del mercado libre en el correspondiente municipio.** ~~familias de especial consideración, así como a familias con especiales circunstancias de vulnerabilidad.~~
- Establecer medidas para asegurar la protección de **los titulares** y usuarios de viviendas y la transparencia en la transmisión de las viviendas y **del mercado inmobiliario.**
- Con el objetivo de incrementar el parque público de viviendas como factor de garantía para el acceso a la vivienda**, establecer medidas de fomento, actuaciones e instrumentos para incrementar el parque de viviendas.>>

Proponen añadir un nuevo objetivo:

<< **x) Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.**>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Plantear objetivos concretos y cuantificados y congelarlos en una ley de vigencia indefinida, no es una técnica normativa adecuada. Entendemos que puede ser perjudicial, debido a los constantes cambios de la sociedad. Siendo más propios de planificaciones temporales y pactos sectoriales.

- El texto del apartado 2.a) no se refiere a los usuarios de las viviendas sino a los agentes intervinientes en la conformación del derecho de acceso a la vivienda, aquellos que hacen posible la generación de un parque inmobiliario.
- Se revisa la redacción del apartado 2.b):

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		PÁG. 247/513	



b) Definir las políticas de vivienda de la Junta de Andalucía y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación. La Administración de la Junta de Andalucía impulsará programas de ayudas al alquiler, la rehabilitación y la promoción de viviendas, en el marco del plan de vivienda y suelo vigente en cada momento, encaminados a facilitar el acceso a la vivienda a todas las personas que tengan dificultades de acceso en función de sus ingresos, situación o circunstancias de vulnerabilidad.

– Se revisa la redacción del apartado 2.d):

d) Establecer medidas para asegurar la protección de los titulares y usuarios de viviendas.

– Se mantiene la redacción del apartado g) al entender que ya se expresa la misma idea en el texto actual.

– Se añade el nuevo apartado h).

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 2. Ámbito de la Ley. De adición. Proponen introducir un art. 2. bis, que señale a los titulares del derecho a una vivienda en los términos establecidos en la Ley 1/2010 y en la Ley 12/2023.

1. **Son titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada las personas físicas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en esta Ley, sin que en el ejercicio de tal derecho puedan sufrir discriminación de ningún tipo, debiendo favorecerse este ejercicio en igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.**

2. **Este derecho comporta configurar las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general, tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objetivo la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.**

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Las ideas del propuesto artículo 2 bis, vienen contempladas en el artículo 5. Se completa su redacción.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 3. Principios rectores de la política de vivienda. De redacción y adición.

<<1. La colaboración y coordinación entre todos los poderes públicos, en especial las Administraciones con competencias en materia de vivienda, organismos y entidades dependientes de ellos, a fin de contribuir a hacer efectivo el derecho a facilitar el acceso a una **vivienda a toda persona en las distintas etapas de la vida**, una vivienda que reúna las condiciones adecuadas de habitabilidad y calidad, en condiciones de igualdad, con atención preferente a aquellos colectivos que **atendiendo a su situación familiar, económica, social y capacidad funcional requieran** de una especial protección previstos en la presente ley.

4. Promover e impulsar la construcción de viviendas **fijando parámetros de calidad y accesibilidad**, sostenibilidad y eficiencia energética y conectividad **de las viviendas**, impulsando 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.

5. Promover una oferta significativa y estable de **viviendas sociales próxima a la media en Europa** para los sectores con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado libre, integrada en un tejido residencial que favorezca la conciliación de las actividades productivas con la vida familiar. A tal fin se impulsará la colaboración público-privada con el sector y la consolidación de una infraestructura residencial en Andalucía, que integre tanto las viviendas de titularidad de las distintas Administraciones Públicas como las de titularidad privada que hayan sido objeto de alguna ayuda en el marco de los programas que resulten de los Planes de Vivienda.

7. Simplificar **con todas las garantías de control e inspección** los procedimientos administrativos en materia de vivienda.

9. Impulsar la investigación y la innovación en materia de vivienda, **precurando atendiendo a** la sostenibilidad ambiental y energética, fomentando el empleo de energías renovables y la economía circular.

11. Promover una oferta de viviendas para los sectores especialmente desfavorecidos socioeconómicamente para evitar situaciones de riesgo de exclusión social, mediante la inclusión en los Planes de Vivienda de programas a desarrollar por los promotores públicos que faciliten la integración social de estas familias **promoviendo la erradicación de cualquier**

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		PÁG. 248/513



discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda por medio del establecimiento de medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda además de promover la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano, y prevenir fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

12. Promover la industrialización del sector de la edificación basada en la construcción sostenible y llevando a cabo una transición ecológica y digital del sistema productivo actual a través de iniciativas de formación y empleo promovidas por las administraciones públicas que generen empleo cualificado y de calidad. Promoviendo la investigación, la innovación, el desarrollo y la fabricación de nuevos materiales para construcción, y de nuevas técnicas de trabajo que incrementen la productividad y de forma muy especial para la mejorar la salud y seguridad en el trabajo.>>

Proponen nuevo apartado:

<<13. Medidas para desincentivar las viviendas vacías.>>

Proponen que se establezcan: Medidas de fomento para poner las viviendas en alquiler asequible, p.e incentivos a la accesibilidad de viviendas para alquilarlas u otras medidas de seguridad para los pequeños propietarios. E incluso establecer mayores cargas impositivas para las viviendas vacías.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Las propuestas reiteran lo ya expuesto con la redacción actual, no obstante, se completan algunos apartados.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda. De adición. Se propone revisar el contenido e incluir:

- Las condiciones para ejercer el derecho (ingresos, vecindad, inscripción registro demandantes, etc.).
- El procedimiento para ejercer el derecho.
- Modalidades para el acceso una vivienda protegida.
- Concretar el punto 3, estableciendo vía para proteger el derecho jurídicamente.

Añadir entre las competencias:

<<x) Velar para que las medidas estén dirigidas a cumplir el derecho a la vivienda de la ciudadanía andaluza.>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Las concreciones sugeridas son objeto de desarrollo en otras partes del articulado del Anteproyecto. No obstante, se revisa la redacción del artículo en coherencia con esta y otras alegaciones al respecto.

OBSERVACIONES AL TÍTULO I. COMPETENCIAS Y PLANIFICACIÓN

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 6. Competencias de la Comunidad Autónoma. De adición. Se propone añadir entre las competencias de la Comunidad Autónoma:

<<x) Velar para que las medidas estén dirigidas a cumplir el derecho a la vivienda de la ciudadanía andaluza.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Es reiterativo de lo que ya se contempla en el artículo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 7. Competencias de los Ayuntamientos De redacción y adición. Se propone completar la letra f) apartado 1, añadiendo lo siguiente:

<<f) Emitir la declaración de vulnerabilidad a los efectos previstos en el artículo 439.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su caso.

Se propone suprimir y completar la letra g) apartado 1, en los siguientes términos:

g) Elaborar la propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social o de alojamiento transitorio y de medidas de atención inmediata a adoptar, en función de las posibilidades del municipio, así como informar de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueden ser beneficiarias las

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		PÁG. 249/513	



personas vulnerables que vayan a ser objeto de desahucio en los términos del artículo 441.5 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, **de Enjuiciamiento Civil.**>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La apreciación para completar en el artículo 7 la denominación de la Ley Enjuiciamiento civil no se acepta por aplicación de directrices de técnica legislativa.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 8. Consejo Andaluz de la Vivienda. De redacción y adición.

- Se propone modificar el apartado 3 en los siguientes términos:
<<3) Mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se regulará su composición, estando representados, entre otros: representantes de las administraciones, **las organizaciones sindicales y empresariales más representativas de la comunidad de autónoma de Andalucía, asociaciones de personas consumidoras y usuarias** y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda (**arquitectos, aparejadores, ingenieros e ingenieros técnicos industriales, entre otros**); **las asociaciones de promotores públicos de viviendas; la Federación de Cooperativas de Viviendas de Andalucía, y las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen principalmente a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos.**
Mediante el referido Decreto se dispondrá su régimen de funcionamiento, organización, grupos de trabajo, forma de difusión de contenidos, colaboración con otros foros y régimen jurídico.>>
- Se propone nueva función del Consejo Andaluz de la Vivienda:
<<x) **Ser consultado y recibir información de las medidas y actuaciones a desarrollar en aplicación de la presente Ley.**>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. En el artículo 9.3 del Anteproyecto, donde se regula el Consejo Andaluz de la Vivienda, se establece 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 régimen jurídico”. Si bien se considera que en esa relación está incluida la participación de los agentes que componen esta Mesa, se considera adecuada la inclusión de que estos sean los “más representativos”. En cuanto a las funciones que pretenden ser añadidas, se consideran de contenido reglamentario, por lo que se estudiará su inclusión en el posterior desarrollo de la ley.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 9. Colaboración Público-Privada. De adición. Se propone con carácter general, un mayor protagonismo de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) en algunas de las funciones establecidas en sus Estatutos:

- La realización como promotor público de actuaciones protegidas en materia de vivienda, tanto de promoción de vivienda nueva como de rehabilitación.
- La ejecución de programas de intervención que le sean encomendados en materia de rehabilitación, renovación recuperación urbana.
- La gestión de los activos inmobiliarios que posee la agencia, y de aquellos otros cuya gestión haya sido encomendada por la Administración autonómica.

Se considera que consideramos que el apartado 2 debiera hacer referencia a que la colaboración público-privada que se sustancie a través de suelo público enajenado sea para posibilitar la adquisición de primeras viviendas habituales por parte de las personas demandantes de vivienda que estén inscritas en el Registro de demandantes de vivienda correspondiente.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Las competencias de la Agencia se definen en su estatuto y se refieren en el artículo 6.3 de la presente Ley. El artículo 9 establece criterios de colaboración público-privada.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible . De adición. Se propone que al igual que se pretende crear una bolsa de suelo destinado a las empresas, se constituya un

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		PÁG. 250/513



mecanismo vinculado al parque público de viviendas que se dé a conocer a la ciudadanía para facilitar su acceso en las mismas condiciones de transparencia y oportunidad.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se trata de un instrumento para la información relativa a los suelos que puedan ser objeto de desarrollo para su puesta en carga para la construcción de vivienda protegida, no para la información de la oferta de viviendas. Para eso se ha previsto el Sistema de Información de Viviendas Protegidas (artículo 59).

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 11. Medios de colaboración público-privada para la construcción de vivienda asequible. De redacción. Se propone mantener el artículo 9 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Las medidas propuestas en el artículo 11 son medidas concretas para la fórmula de colaboración público-privada, no medias genéricas a la promoción, al promotor o al adquirente o arrendatario, que están contempladas en otras partes de la ley y en cualquier caso, se establecen en los correspondientes planes de vivienda.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada. De adición. Se propone intensificar las funciones de la Agencia AVRA y, de manera subsidiaria, acudir a las fórmulas de colaboración que se establece en este precepto. Se propone eliminar a las SOCIMIS y otras entidades con ánimo de lucro para gestionar las políticas sociales de vivienda o cualquier otra, si quieren gestionar bolsa de alquiler u otras políticas que se financien con sus recursos. Se propone establecer que el ámbito de la gestión de la vivienda será dentro del ámbito exclusivo de la Administración, tal y como marca el artículo 56 del Estatuto de Autonomía de Andalucía.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Se elimina el término “SOCIMIS” y por supuesto se entiende incluida la Agencia AVRA como una de las partes públicas de las fórmulas de colaboración público-privada, como puede deducirse de los artículos posteriores del anteproyecto de ley.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.

De supresión. Se propone su eliminación en virtud de la propuesta realizada del Consejo Andaluz de Vivienda. Se considera una duplicidad de órganos de participación ciudadana.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La Comisión interadministrativa de colaboración público-privada, es un organismo creado para conseguir la eficacia en la implementación de las políticas planteadas, de forma que se consiga atraer a la iniciativa privada para su colaboración en la consecución de los objetivos de la política de vivienda (conseguir una amplia oferta de viviendas asequibles para reducir la demanda y contener los precios, entre otros). No es un organismo de asesoramiento como el consejo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 14. Instrumentos de Planificación. De redacción y adición.

- Se propone lo siguiente:

<<2) ~~Para~~ La elaboración de los instrumentos de planificación **deben concretar la aplicación del objeto y las finalidades de la presente ley, estableciendo directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa**, se partirá **para ello**, de un diagnóstico ajustado a la realidad territorial y socioeconómico de la población, **teniendo en cuenta el interés general y social que asegure una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos y ciudadanas, personas y colectivos más vulnerables, (jóvenes mayores de edad empadronados con sus padres, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes y los sin hogar, así como, singularmente, en relación con la prevención de la segregación espacial de la población con discapacidades)**, utilizando para ello la información disponible y actualizada en la Distribución Espacial de la Población en Andalucía, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, **así como los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda.**

3) Asimismo, se fomentará **la participación de los agentes sociales y empresariales más**

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		PÁG. 251/513	



representativos, así como la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida, durante el proceso de elaboración de los planes.>>

- Se propone añadir un nuevo apartado:

<<Asimismo, los planes de vivienda y suelo podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas.

b) Oferta de viviendas en régimen de alquiler.

c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.

d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.

e) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El referido artículo establece que instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda se ejecutarán en la comunidad autónoma de Andalucía, pero no define principios, que se desarrollan en otra parte del articulado. Se entiende que las propuestas de CC.OO. ya se contemplan a lo largo de la Ley.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. De adición.

- A. Se propone añadir nuevas letras en apartado 2:

<<X) Delimitación de las áreas del territorio que pueden contener ámbitos susceptibles de ser declaradas por el mismo Plan o bien por los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como ámbitos de mayor demanda residencial. Para la determinación de dichas áreas, el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo debe tener en cuenta los siguientes criterios: la proporción de personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda y la cantidad de viviendas disponibles y de suelo urbanizable disponible, la densidad demográfica de la zona, la necesidad de vivienda derivada de las características geográficas o económicas y los precios de los alquileres en la zona.

XX) Cuantificación de suelo residencial en la que pueden efectuarse nuevos desarrollos.

XXX) Cuantificación de suelo residencial creado en los últimos diez años.

XXXX) Cuantificación, identificación de la tipología y determinación de la situación sobre el territorio de las viviendas de VPO.

IX) Cuantificación de las distintas modalidades de uso de las viviendas (principal, secundaria y vacía) y de las respectivas evoluciones previsibles.

IIX) Cuantificación de los suelos y edificios de administraciones o empresas públicas desocupados que pueden destinarse a vivienda vinculada a políticas de vivienda social.

4) En el procedimiento de elaboración del referido Plan, se abrirá un trámite consulta pública y **debe contar con la participación de la ciudadanía y de los entes locales para que se puedan conocer y ponderar los intereses privados y públicos relacionados.** Serán oídos, entre otros, la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación, asociaciones representativas de colectivos con dificultad de acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, **organizaciones sindicales más representativas, organizaciones de consumidores y usuarios**, así como cualquier otro organismo representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda.>>

- B. Se propone añadir un nuevo apartado:

<<x) En los planes autonómicos se determinarán ayudas para garantizar que las cantidades mensuales que hayan de satisfacerse por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos si se trata de acceso en régimen de alquiler.>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. En el artículo 15 donde se regula el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, se establece que *“En el procedimiento de elaboración del referido Plan, se abrirá un trámite consulta pública y serán oídos, entre otros, la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación, asociaciones representativas de colectivos con dificultad de acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, así como cualquier otro organismo representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda”*. Por ello se entiende que con la actual redacción ya se atiende a la propuesta de CC.OO.

Por otra parte, la propuesta de nuevo apartado alude a cuestiones más propias de los Planes Municipales,

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		PÁG. 252/513	



por lo que no se incluyen en esta redacción.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo. De redacción y adición.

Se propone modificar lo siguiente:

- A. <<1. Los Ayuntamientos ~~con población igual o superior a 10.000 habitantes~~, así como los municipios costeros del litoral andaluz o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo”.
- B. Se propone añadir lo siguiente en el apartado 2:
2. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con los instrumentos de ordenación urbanística manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. **Y garantizando la participación efectiva de los agentes sociales que constituyen la concertación social andaluza.>>**
- C. En el apartado 4, se propone esencial determinar los criterios sociales a tener en cuenta para modificar el PGOU.
- D. En el apartado 5, letra b) se propone que debe determinarse un porcentaje del suelo reservado para vivienda protegida y de suelo libre en atención a las necesidades poblacionales. (30% mínimo).
- E. En el apartado 5, letra m) se solicita aclaración: m) La duración de las determinaciones establecidas en el Plan Municipal de Vivienda.
- F. En el apartado 9, propuesta de redacción:
<<9) Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de ~~motivación~~ de **justificación argumentada** suficiente a su planificación, y una memoria económica que justifique la fórmula de financiación de las medidas que en el Plan se prevean, así como las propuestas de colaboración público-privada, o público-público.>>
- G. Propuesta para apartado 12:
<<12) Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda ~~podrán convocarse~~ **podrán se convocarán** ayudas económicas a los Ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, ~~en función de las disponibilidades presupuestarias existentes.>>~~

RESPUESTA:

- A. NO SE ACEPTA. El artículo 17 se ha modulado en coordinación con la legislación urbanística. En cualquier caso, esta limitación no es excluyente, es decir, municipios menores de 10.000 habitantes podrán redactar PMVS si su problemática residencial así lo requiere. Se aclara esta circunstancia en el documento. Además el artículo 21, ya prevé la redacción de una Memoria Justificativa sustitutiva.
- B. NO SE ACEPTA. Ya se incluyen en artículo.
- C. NO SE ACEPTA. Los criterios para modificar el PGOU se establecen en la normativa urbanística. El resto de propuestas vienen contempladas (apartado 5.p), apartado 5.11), 8 etc).
- D. NO SE ACEPTA. En cuanto a establecer un porcentaje de reserva, esta es una determinación de índole urbanística.
- E. NO SE ACEPTA. La vigencia del plan está establecida en el apartado 6. No obstante, las determinaciones o propuestas concretas podrán tener una duración distinta a la vigencia, en caso de que así se establezca en el plan.
- F. NO SE ACEPTA. Se requiere disponibilidad presupuestaria.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 18. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo. De adición.

Se propone añadir al apartado 2 lo siguiente:

- 2. Estos planes se aprobarán por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, **requiriéndose el acuerdo unánime de los ayuntamientos interesados**, previa audiencia de los municipios afectados y sometimiento a información pública” **respetando las competencias y atribuciones propias de los entes locales, de acuerdo con la legislación de régimen local.**

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		PÁG. 253/513	



Se propone además como indispensable que el artículo establezca la justificación acreditada de la conveniencia de redactar los planes y cumplimiento de los requisitos para la delimitación de Áreas prioritarias o de gestión integrada.

RESPUESTA:

NO SE ACEPTA. Puede ser necesario establecer directrices básicas desde la Consejería para dar respuesta a necesidades habitacionales de un ámbito supramunicipal, pero si se contempla la audiencia a los ayuntamientos.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 19. Áreas Prioritarias de Vivienda. APV. De redacción.

A) Se propone la declaración de zonas tensionadas y limitar el alquiler.

B) Se solicita aclaración del apartado 1, y en su caso, nueva redacción, dado que parece interpretarse por la redacción que la declaración de las Áreas prioritarias de Vivienda es solo para el impulso en el acceso y rehabilitación de vivienda.

C) Propuesta para el apartado 4:

La iniciativa para la delimitación de áreas concretas podrá efectuarse de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda o a propuesta debidamente justificada de los Ayuntamientos, Diputaciones, ~~y otros agentes interesados~~, que deberán incorporar a la propuesta un diagnóstico y los análisis previos correspondientes que justifiquen la propuesta.

D) Propuesta de eliminación del apartado 8.

RESPUESTA:

A) NO SE ACEPTA. El Anteproyecto contempla distintas medidas destinadas a incrementar fuertemente la oferta de viviendas en alquiler, tanto libres como protegidas, así como viviendas sociales, lo que ha de suponer una importante reducción de los precios de alquiler, sin la necesidad de implementar medidas intervencionistas que produzcan el efecto contrario, Entre las actuaciones previstas en el Anteproyecto con tal finalidad destacamos las siguientes:

- Incentivos que faciliten la oferta de suelo en el mercado para nuevos proyectos residenciales en alquiler (Bolsa de Suelo para Protegida y Asequible, medidas urgentes para el uso residencial del suelo dotacional y de equipamiento tanto público como privado y terciario para viviendas protegidas en alquiler).
- Creación de Áreas Prioritarias de Vivienda, que permitirán priorizar territorialmente el acceso a determinados Programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente, entre ellos los de alquiler entre los más prioritarios.
- Medidas de transparencia intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que doten de seguridad jurídica a este mercado de alquiler.
- Fomento de la colaboración público-privada para nuevos proyectos residenciales de vivienda protegida en alquiler en suelos públicos.
- Ayudas e incentivos económicos para personas propietarias y arrendatarias para la puesta en alquiler de viviendas.
- Agilización y simplificación de los procedimientos para la calificación de proyectos de vivienda protegida, lo que incluye los calificados en régimen de alquiler.

En cuanto a la implantación de zonas tensionadas previstas en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, NO SE ACEPTA, dado que se trata de una medida intervencionista que contraria a la filosofía que ampara el Anteproyecto. En este sentido debe precisarse que el citado artículo establece que las Comunidades Autónomas “*podrán declarar*”(no dice *declararán*), *de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora*” las zonas de mercado residencial tensionado (es decir, que queda a la potestad autonómica regularlas o no y declararlas o no).

B) El hecho de que no se haya implementado esta medida en la Comunidad Autónoma Andaluza obedece a varios motivos y en particular los siguientes:

- Originaría inseguridad jurídica en el mercado de viviendas y menor inversión tanto en nuevos

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		PÁG. 254/513	



proyectos residenciales como en la rehabilitación de viviendas en las zonas tensionadas, con huida de los promotores hacia zonas no tensionadas y la elevación del precio del alquiler también en las zonas limítrofes a las mismas.

- Daría lugar a la reducción del stock de viviendas en alquiler hacia otras opciones más rentables como el alquiler turístico o la venta.
- Supondría a largo plazo un considerable deterioro y envejecimiento de las viviendas en alquiler debido a una menor inversión en ellas de sus propietarios.
- Incrementaría el fraude fiscal y el cobro de sobrepuestos fuera del marco legal, con dificultades para su control e inspección al ser acuerdos entre privados.
- Tendría un impacto negativo sobre la movilidad laboral.
- Y por ende, no supondría una disminución del precio del alquiler en dichas zonas, como ha demostrado la experiencia en otros países europeos como Alemania, Países Bajos, Francia y en Cataluña.

C) NO SE ACEPTA, dado que se trata de ampliar la posibilidad de mera propuesta a cualquier otro agente implicado que tenga representación en materia de vivienda

D) NO SE ACEPTA. Los incrementos propuestos de densidad y edificabilidad se encuentran dentro de los límites ya establecidos por la legislación urbanística.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 21. Reservas para viviendas protegidas. De redacción. Se propone modificar “Municipios que no tengan obligación de elaborar Plan municipal” por “**Municipios con menos de 10.000 habitantes**”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La propuesta del artículo 21, ya ha sido contestada con anterioridad (no es una limitación excluyente y se propone un documento simplificado alternativo).

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 22. Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario. Equipamiento comunitario residencial. De redacción. Se propone con carácter general establecer medidas para asegurar el buen uso del suelo dotacional y que no se convierta en suelo para construcción de vivienda a costa de rebajar la reserva para servicios y dotaciones públicas.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El artículo 22 sólo establece la compatibilidad de usos pero dentro de los límites de la legislación urbanística y previo acuerdo municipal que valore su oportunidad.

OBSERVACIONES AL TÍTULO II. CALIDAD DE LAS VIVIENDAS

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 23. Calidad de la vivienda. De adición. Se propone cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los compromisos adquiridos en el Estatuto de Autonomía como competentes en materia de vivienda, desglosando algunos de ellos.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se han establecido principios generales, entendemos que las cuestiones concretas han de ser objeto de la aplicación de normativa técnica y de futuro desarrollo reglamentario.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 25. Principios rectores de la calidad de las viviendas. De adición. Se propone contemplar la seguridad no sólo estructural y constructiva sino de tenencia, procurando mecanismos que, en lugar de estigmatizar a las personas que por circunstancias, normalmente puntuales, no pueden seguir pagando una vivienda llamándoles inquilinos, facilitemos a través de la administración soluciones para que puedan mantener las mismas. P.e articulando un sistema de ayudas directas al alquiler para garantizar el derecho a la vivienda.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se han establecido principios generales, entendemos que las cuestiones concretas han de ser objeto de la aplicación de normativa técnica y de futuro desarrollo reglamentario.

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		PÁG. 255/513	



OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 26. Responsabilidades y obligaciones. De redacción. Se propone adjudicar responsabilidades y obligaciones no sólo a los promotores, constructores e intermediarios en la construcción y comercialización de viviendas, sino también a las administraciones encargadas de los planeamientos urbanos, máxime cuando la ley contempla en gran medida la liberación de suelo público.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. No tiene que ver con el objeto del capítulo que trata de sentar las bases para el establecimiento de directrices técnicas sobre la calidad del proceso edificatorio de viviendas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 27. Acciones de la Administración Autónoma de Andalucía. De adición. Se propone que la Comisión Técnica contemplada en el apartado d) incluya los agentes sociales más representativos del sector de la construcción en dicha comisión.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se trata de una Comisión compuesta por personal técnico.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 28. Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda. De adición. Se propone que tanto el libro del edificio como especialmente el manual del usuario de la vivienda sean accesibles y manejables para las personas usuarias, especialmente cuando las mismas van a tener obligaciones legales impuestas por la Administración y sólo parece hacerse referencia a que estarán en formato electrónico.

RESPUESTA: SE ACEPTA.

OBSERVACIONES AL TÍTULO III. REHABILITACIÓN

OBSERVACIONES GENÉRICAS AL TÍTULO III. Rehabilitación. De adición. Se reclama una mayor especificidad de las personas van a tener acceso a las viviendas rehabilitadas, y las condiciones se van a solicitar para poder acceder a las mismas.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. La definición de los destinatarios de las viviendas rehabilitadas dependerá de los supuestos concretos que por su diversidad no debe ser definido en la ley. Será objeto de definición en los correspondientes programas o planes.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 31. Rehabilitación de viviendas y edificios. De redacción. Se propone que se especifique que las viviendas rehabilitadas no se utilicen como vivienda turística.

RESPUESTA:

NO SE ACEPTA. Es competencia de la legislación turística regular las condiciones de implantación de las mismas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo. De redacción y adición. Se considera que no se recoge ningún análisis del número de chabolas que existen Andalucía y de las necesidades que presentan esas zonas. Que las actuaciones de realojo transitorio necesario para la realización de las obras deben quedar garantizadas en cualquier caso. Por ello, se propone su concreción en el apartado 3, último inciso. Se propone la concreción del tiempo que dure el realojo de las familias y sus lugares. Se propone que las actuaciones de rehabilitación en las zonas desalojadas se pongan a disposición de la población realojada temporalmente. Se propone modificar redacción del apartado 5, quedando de la siguiente manera: “los planes de vivienda establecerán las medidas para la eliminación del chabolismo y el realojo de las personas habitantes”.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Si bien se incluye con otra redacción, la Ley, en sus artículos 33.4 y 36, ya contempla que se destinarán los esfuerzos a personas vulnerables. Los derechos de realojo y retorno se contemplan en la legislación urbanística. Concretamente, el artículo 190. Derechos de realojo y retorno del reglamento, expone que “En la ejecución de las actuaciones de transformación y actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que

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

PÁG. 256/513



constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a la legislación del Estado y complementariamente a las siguientes reglas: ...”.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 37. Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana . De

redacción. Se propone incluir de forma expresa la colaboración y/o auxilio de la consejería competente en materia de vivienda y rehabilitación con los Ayuntamientos para facilitar todos los trabajos y tareas que conllevan las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, en aras a lograr el objetivo de revertir la degradación urbana y residencial a favor de la integración de la ciudad cohesión social y desarrollo económico.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Ya se contempla dicha colaboración a lo largo del capítulo.

OBSERVACIONES AL TÍTULO IV. MEDIDAS DE FOMENTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO

OBSERVACIÓN GENÉRICA AL TÍTULO IV: De redacción. Se propone modificar la denominación del título “Medidas de fomento en el mercado inmobiliario” por “Medidas para el fomento del alquiler de viviendas”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA dado que se proponen diferentes medidas o incentivos que incluyen las viviendas tanto en alquiler como en propiedad.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 40: De redacción. Se propone la modificación de algunos apartados y la inclusión de otros. Quedaría con la siguiente redacción:

<<Artículo 40. Medidas de fomento del alquiler.

1. La Consejería con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, impulsará políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo ~~del destino de la vivienda al uso legalmente establecido~~ **del derecho a la vivienda mediante la fórmula del alquiler.**
2. Las medidas de fomento para favorecer ~~la puesta en uso~~ **el alquiler** de viviendas, bien a través de los planes de vivienda o de otros programas aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda **directamente o a través de sus entidades instrumentales**, podrán llevarse a cabo mediante las siguientes actuaciones:
 - a) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su 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 adecuados.
 - b) Medidas de incentivos económicos que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, a los arrendadores o arrendatarios, ya sean personas físicas o jurídicas, al objeto de aumentar la oferta disponible de vivienda en alquiler asequible, y mejorar la accesibilidad en régimen de alquiler, medida en esfuerzo salarial de las familias. En el ámbito autonómico, 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.
 - c) Subvenciones o ayudas **estables** para personas propietarias y arrendatarias **para garantizar el derecho efectivo de acceso a una vivienda digna y asequible.**
 - d) **Así mismo, la Administración de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.**
 - e) Programas de cesión de viviendas para incentivar a los propietarios de viviendas a ponerlas, de manera voluntaria, en el mercado de alquiler a precios asequibles mediante la cesión temporal de su gestión a la Administración Pública con las condiciones y los requisitos que se establezcan reglamentariamente.
 - f) **Para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las**

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		PÁG. 257/513



pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

- g) A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica. Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.
- h) Promoción y construcción de viviendas VPO destinadas al alquiler, para crear un parque público de vivienda.>>

RESPUESTA:

- Apartado 1). SE ACEPTA PARCIALMENTE, en cuanto que el precepto ya contempla la modalidad de alquiler.
- Apartado 2). NO SE ACEPTA, las competencias de aprobación sólo corresponden al Consejo de Gobierno.
- Apartado 2.c). NO SE ACEPTA. La condición de estabilidad depende de varios factores como la disponibilidad presupuestaria autonómica, los programas de ayudas que establezcan los planes estatales, financiación proveniente de los fondos europeos, etc.
- Apartado 2.d). NO SE ACEPTA. No es objeto de esta ley.
- Apartados 2. f) y g). NO SE ACEPTA. Se definen medidas muy específicas ya integradas con carácter general en los apartados anteriores, cuyo contenido es más propio de los programas concretos que se incluyan en los correspondientes planes de vivienda.
- Apartado 2.h). NO SE ACEPTA dado que este artículo apunta medidas para fomentar el alquiler de viviendas ya existentes.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 41: De redacción. Con carácter general, consideran que es necesario repasar el lenguaje en todo el texto de la Ley para una redacción inclusiva. Asimismo, es necesario hacer un diagnóstico de esta “realidad” con datos. No comparten las determinaciones establecidas este artículo. A los efectos de la Ley, hay que definir que es “Ocupación ilegal”, ya que no se trata de ningún concepto jurídico. En cualquier caso, CCOO se posiciona en contra de estas medidas. Los poderes públicos están obligados a remover los obstáculos que dificultan el acceso a la vivienda, no a establecer limitaciones y prohibiciones dirigidas a las personas que se encuentran en una situación de vulnerabilidad habitacional. Hay que buscar soluciones en positivo, no prohibiciones y castigos. Lo que plantea el artículo se puede recoger en las actividades de las oficinas de asesoramiento, ya que la Junta no tiene competencias para actuar. Proponen la siguiente redacción:

<<Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda.

1. La Administración colaborará con **las personas propietarias** ~~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 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:

- NO SE ACEPTA. En relación al término “ocupación ilegal, indicamos que es un término acuñado y aceptado en la legislación vigente. Véase: Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

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		PÁG. 258/513	



- Apartado 1). SE ACEPTA para una redacción inclusiva.
- Apartado 2). NO SE ACEPTA. Se incorpora como una medida disuasoria, prohibiéndose únicamente el acceso en propiedad.
-
- **OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 42: De redacción.** Solicitan aclaración en relación a las medidas planteadas en este artículo, sugiriendo evitar conceptos jurídicos indeterminados y redactar con mayor rigor jurídico.

RESPUESTA:

- Se informa que las medidas van dirigidas tanto a viviendas públicas como privadas.
- Apartado 3. SE ACEPTA. Y se aclara la redacción del mismo.
- Apartado 4. NO SE ACEPTA. Se remite a desarrollo reglamentario.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 43: De redacción. Exponen que es necesario eliminar la palabra inquilinación, por no ser un término legal.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE.

- Se elimina la referencia al término inquilinación.
- Se modifica el tipo de órgano, dado que se entiende que por su composición se trata de un órgano colegiado.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 44: De redacción. Se reitera lo anteriormente expuesto en cuanto al término inquilinación y entienden que el Sistema planteado debe incluir la relación de viviendas y alojamientos disponibles para las actuaciones derivadas de su intervención. Proponen la siguiente redacción alternativa:

<<Artículo 44. Sistema Andaluz de Información, Asesoramiento, mediación y soluciones habitacionales en Materia de Desahucios y de Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación.

1. El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y ~~Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación~~ estará integrado por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria **o por impago de las rentas de alquiler** de su vivienda habitual y permanente, y de los propietarios cuyas viviendas hayan sido ~~usurpadas ocupadas ilegalmente~~, **especialmente en el caso de las viviendas propiedad de la Junta**. Igualmente podrá proporcionar, entre otros, información o asesoramiento por incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de su vivienda habitual y permanente. Todo ello, en los términos y con los medios que reglamentariamente se establezcan.
2. La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en funcionamiento y gestionará este programa.
3. El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios y ~~Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación~~ atenderá, de forma prioritaria y singularizada, a aquellas personas **físicas** que se encuentren en especial situación de debilidad o emergencia social y económica, mediante:
 - a) La información y el asesoramiento a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.
 - b) La información y el asesoramiento a personas que, por causas sobrevenidas, no puedan hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente o afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente.
 - c) La información y el asesoramiento a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.
 - d) La información y el asesoramiento a personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada.
 - e) La información y el asesoramiento de aquellas personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual.
 - f) La información y el asesoramiento de los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.
 - g) **La búsqueda de alternativas de vivienda y/o alojamientos provisionales.**
 - h) **La información y el asesoramiento a personas jóvenes que tengan dificultades para el pago del alquiler de una vivienda y el acceso a la misma. >>**

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE.

- Se elimina la referencia al término inquilinación.

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		PÁG. 259/513	



- Apartado 1). Se acepta parcialmente, aclarando la redacción en el sentido de que el desahucio aludido en el artículo ya incluye el desahucio por impago de rentas como por ejecución hipotecaria.
- Apartado 3). No se acepta, resulta reiterativo de lo ya contemplado en el mismo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 45: De redacción. Se propone la siguiente redacción alternativa del título del artículo y de los apartados 1 y 2:

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

- 1) Los Ayuntamientos pondrán en funcionamiento una Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios, integrada por los medios necesarios para proporcionar la información y asesoramiento en favor de personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria **o por impago de las rentas del alquiler** de su vivienda habitual y permanente, así como a los propietarios de inmuebles que hayan sido ocupados y que se encuentren en situación de vulnerabilidad.
- 2) Dichas unidades habrán de seguir las directrices y recomendaciones proporcionadas por el Sistema Andaluz de Coordinación en Materia de Desahucios y ~~Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación~~ y del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y ~~Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinación~~ de su provincia.>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Se modifica la redacción.

OBSERVACIONES AL CAPÍTULO III DEL TÍTULO IV, “Intermediación inmobiliaria en el mercado residencial”: De eliminación. Consideran que este capítulo afecta a un sector de profesionales del sector inmobiliario que debe tener su regulación particular, por lo que debe estar fuera de esta ley general. Por ello, proponen su eliminación. En todo caso no es coherente incluir a los agentes que intervienen en la prestación de inmobiliarios y no se incluya a los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El Anteproyecto sienta las bases un registro de carácter voluntario como distintivo de calidad y especialización pero será objeto de desarrollo reglamentario, con esta medida se trata de dotar de transparencia y seguridad a las transacciones inmobiliarias en materia de vivienda, de forma que los consumidores estén protegidos.

OBSERVACIONES AL CAPÍTULO IV DEL TÍTULO IV “Administradores de fincas”: De eliminación. Por las mismas razones expuestas en la observación anterior, se propone la eliminación de este artículo.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Con este artículo se trata de proteger los derechos de los consumidores.

OBSERVACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LAS AGENCIAS DE FOMENTO DEL ALQUILER.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, dado que las Agencias de Fomento del Alquiler ya se encuentran reguladas por Decreto 33/2005, de 15 de febrero.

OBSERVACIONES AL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA

OBSERVACIONES GENERALES RELATIVAS AL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA

1. Se realizan observaciones generales relativas a adaptar el texto a la denominación dada por le Ley 12/2003, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
2. Proponen que la definición de vivienda protegida se establezca en el articulado de esta ley (no en un anexo) y que se defina de la siguiente manera:
 - Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos

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		PÁG. 260/513	



urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

- 1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.
 - 2ª Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.
3. Se sugiere que se mantenga la regulación actual de vivienda protegida, entienden que habría que regular más los sujetos destinatarios de vivienda protegida, el valor del suelo, etc.
4. Consideran excesiva la remisión a futuro desarrollo reglamentario.

RESPUESTA:

1 y 2. NO SE ACEPTA. Las definiciones establecidas en el artículo 3 del mencionado texto legal, tal como se indica en dicho artículo, son solo “a los efectos de lo dispuesto en esta ley, y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda, en cuyo caso y a los efectos de su regulación, prevalecerán aquellas.” Ello, unido al hecho de que se haya declarado inconstitucional el artículo 16 de dicho texto legal (STC 79/2024), hace que las definiciones previstas en el anteproyecto sean compatibles con el cuerpo legal estatal.

3 y 4. Se acepta parcialmente. El anteproyecto contempla los conceptos aludidos, si bien su detalle, particularidades, cuantificación, etc. se ha estimado que no deben ser objeto de regulación permanente en el seno de la ley sino en otro instrumento legal que permita mayor flexibilidad para su modificación y adaptación a las circunstancias de cada momento.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 53. Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección: De redacción. Sugieren especificar las condiciones en las que los locales pueden ser transformados en viviendas protegidas, así como añadir al apartado 3 que “en ningún caso podrán ser destinados a apartamentos turísticos”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA en cuanto a la especificación en este artículo de cómo debería ser una vivienda en un local transformado, dado que resulta reiterativo con lo ya dispuesto en el texto del anteproyecto.

Por otra parte, SE ACEPTA incluir la prohibición de destino a alojamiento turístico, si bien la vivienda protegida siempre es incompatible con el uso turístico.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección: De redacción. Sugieren especificar en el apartado 1 cada uno de los colectivos prioritarios de especial protección, en el apartado 2.f) sugieren referirse a cohousing/coliving como “vivienda colaborativa”.

RESPUESTA:

NO SE ACEPTA la sugerencia al apartado 1, ya que las circunstancias sociales pueden ir cambiando y los colectivos prioritarios de especial protección también, por lo que se considera que es mejor hacer una referencia genérica.

SE ACEPTA PARCIALMENTE la sugerencia realizada al apartado 2.f) y e denomina “uso residencial comunitario”.

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		PÁG. 261/513	



OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 55. Duración del régimen de protección. Solicitan que no se descalifiquen las viviendas protegidas.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE, la posibilidad de descalificación previa a la finalización del periodo de protección 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.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 56. Precio máximo de venta o alquiler de la vivienda protegida. De redacción.

- A. Sugieren incluir un nuevo apartado con el siguiente tenor literal “El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas, sumado el coste de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del quince por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado por la superficie de las referidas viviendas”,
- B. Proponen además modificar la redacción del apartado 2 para que quede como sigue:
<<2. 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, **y las que corresponda satisfacer por la adquisición de suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas**, sin que pueda justificarse la misma por mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA.

- A. En relación al valor del suelo, la fijación del valor de los terrenos del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida se realiza en el artículo 66 de la Ley por remisión al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. El actual plan vigente establece en su artículo 24. Precio del suelo destinado a vivienda protegida, las siguientes determinaciones, que se consideran adecuadas:
“1. El precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados.
2. Cuando existan locales comerciales y, en su caso, anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del 30 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.”
- B. Tampoco se acepta la propuesta de redacción del apartado 2, al entender que no es objeto de este artículo.

OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 58. Plazo de primera ocupación: De redacción. Sugieren incluir al órgano al que debe solicitarse.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya viene referido en el siguiente párrafo, y es la “correspondiente Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda”. Se informa que se han trasladado parte de las determinaciones del articulado del Título IV. Vivienda Protegida a desarrollo reglamentario. Para ello 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 AL ARTÍCULO 59. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía. De aclaración. Solicitan aclaración a este artículo.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se considera suficientemente explicado. Será objeto de regulación posterior

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		PÁG. 262/513	



como ya se expone en el apartado 3.

OBSERVACIÓN AL CAPÍTULO II. Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida del TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA. Consideran abusiva la remisión a posterior desarrollo reglamentario.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. Se pretende una Ley que pueda ser de inmediata aplicación. Para ello 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.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 60. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. De redacción. Proponen eliminar las referencias al posterior desarrollo reglamentario, que los promotores no puedan acceder a los datos de las personas inscritas, que se corrija “bianualmente” por “bienalmente”, y que se avise a los inscritos con dos meses de antelación de la necesidad de actualizar los datos.

RESPUESTA: SE ACEPTA la corrección dado que es correcto especificar que se actualizarán los datos cada dos años (bienalmente), siendo las personas interesadas en permanecer inscritas las que deben cumplir con este deber. 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.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 62. Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida. De redacción.

- 1) Estiman que la selección de las personas adjudicatarias debe ser siempre a través del Registro de demandantes, y gestionada solo por el Ayuntamiento. No comparten que se establezcan garantías adicionales. Preguntan además en qué supuestos cabría una convocatoria específica y solicita que se señalen expresamente. Solicitan incluir al sorteo que sea “público y ante notario”.
- 2) En relación al derecho de tanteo y retracto, estiman que los plazos establecidos para la compra por parte de los ayuntamientos y/o de la Junta son muy cortos ya que es difícil casar estos plazos con las disponibilidades presupuestarias y con los procesos administrativos de aprobación de inversión y/o gastos de las administraciones públicas.

RESPUESTA:

- 1) SE ACEPTA PARCIALMENTE. El establecimiento de garantías adicionales, en el caso de que se estime así en una convocatoria específica, será consensuado con el Ayuntamiento y servirá para garantizar que se haga efectiva y con agilidad la adquisición o toma de posesión de la vivienda. La convocatoria específica también habrá de ser consensuada con el Ayuntamiento. Se añade un apartado que requerirá que en el caso de que se opte por una convocatoria específica, el Registro confeccionará el listado de personas solicitantes priorizado en función de los criterios establecidos en la misma, que será facilitado al promotor. Se incluye la sugerencia del “*sorteo público ante notario*”.
- 2) Se elimina el derecho de adquisición preferente en materia de promoción, por no haber sido puesto en práctica en lo referente a promociones, no obstante, se mantiene el derecho de tanteo y retracto en determinados supuestos.

OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida. De supresión. Se solicita la eliminación de este artículo en aras de la transparencia que debe mediar en estos procesos.

RESPUESTA: se acepta.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 66. Valor del suelo de reserva obligatoria para vivienda protegida. De redacción.

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		PÁG. 263/513	



- 1) Consideran que se debería simplificar la descripción y el lenguaje que se utiliza para establecer los precios máximos de los suelos de forma que sea más fácil y comprensible su lectura.
- 2) Proponen añadir un nuevo artículo. **Reservas de suelo para viviendas protegidas**, con el siguiente tenor literal:

<<1. Para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda y suelo, la Administración de la Junta de Andalucía, de manera justificada, establecerá reservas de suelo conforme a las previsiones de la legislación urbanística con destino a viviendas protegidas, en cualquier clase de suelo.

2. El establecimiento de estas reservas conllevará la obligación del Ayuntamiento de incorporar los terrenos al instrumento de planeamiento aplicable y justificará la modificación del planeamiento municipal para su incorporación, debiendo garantizar la Administración de la Junta de Andalucía las dotaciones y equipamientos de su competencia que requiere la Ley.>>

RESPUESTA:

- 1) NO SE ACEPTA, se remite a una fórmula de cálculo que debe ser expresada en dichos términos.
- 2) NO SE ACEPTA. Es el planeamiento urbanístico en el ámbito de la legislación de aplicación el que establece la reserva. Los planes de vivienda y suelo podrán proponer en su caso, en base al diagnóstico y la realidad del municipio o ámbito analizado, la posibilidad de disminuir o incrementar la reserva legal establecida.

OBSERVACIÓN AL CAPÍTULO V. Derechos y obligaciones de las personas titulares adjudicatarias de derechos de propiedad, arrendamiento o cesión de uso de vivienda protegida DEL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA. De adición. Proponen incluir un nuevo artículo “Segundos o posteriores contratos de compraventa/arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de compraventa”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya se contempla este supuesto en otros artículos.

OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 78. Operaciones societarias sobre viviendas protegidas como consecuencia de fusiones, absorciones y aumentos de capital. De supresión. Se solicita la eliminación de este artículo.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA la supresión de este artículo ya que se considera necesaria la regulación de esta casuística.

OBSERVACIÓN AL CAPÍTULO VII. Descalificación de la vivienda protegida DEL TÍTULO V. VIVIENDA PROTEGIDA. De supresión. Se solicita la eliminación de este capítulo, ya que las viviendas protegidas no deben descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a treinta años.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. 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.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VI. INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA

OBSERVACIONES AL TÍTULO VI: De redacción. Se propone modificar la denominación del título “Infraestructura residencial de gestión pública” por “Parque público de viviendas”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya que se considera que las viviendas que forman parte del parque público

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		PÁG. 264/513	



conforman una infraestructura residencial al servicio de los ciudadanos.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 85. Bienes que integran la Infraestructura Residencial de Gestión pública. De adición. Se solicita recoger el concepto de parque público de viviendas de un modo más amplio.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, se considera que en un artículo expositivo como este, se ha expuesto de forma clara y concisa qué viviendas forman parte de la infraestructura residencial de gestión pública.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 86. Derecho de Superficie, usufructo o cesión de uso. De redacción. Se propone que sólo se mantenga el término “asequible” en el apartado 1 si estas viviendas son viviendas protegidas, y además incluir viviendas “en venta”.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya que la infraestructura residencial no solo se conforma por viviendas protegidas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 87. Bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía. De adición. Se propone incluir el siguiente un nuevo punto y una aclaración respecto al punto 2 en el sentido de que no se entiende por qué las viviendas que integran el parque público pueden cumplir o no el concepto de vivienda protegida:

<<1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino, de conformidad con lo dispuesto en la legislación específica y demás normativa de aplicación, la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas, atendiendo a factores específicos de vulnerabilidad como la presencia de menores de edad en el hogar o unidad de convivencia, así como a las características y particularidades del ámbito territorial.

2. El Parque Público de Viviendas de Andalucía está constituido por el conjunto de las viviendas y alojamientos de titularidad de la comunidad autónoma andaluza o de municipios de su territorio, o que siendo titularidad de otras administraciones radican en Andalucía y están gestionados por las Administraciones Territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes, incluidos garajes y trasteros anejos a las viviendas, cumplan o no con el concepto de vivienda protegida, destinado a 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: NO SE ACEPTA, en este artículo sólo se expone qué bienes integran el parque público de vivienda de Andalucía, no su fin ni el destino de las viviendas. Respecto a la aclaración que sugieren, ya se ha expuesto en la observación al artículo 86 que las viviendas que integran el parque público pueden ser o no viviendas protegidas.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 88. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública. De adición. Se propone incluir lo resaltado en negrita en el apartado 1, y en el apartado 2 sugieren incluir el cumplimiento de cláusulas sociales:

<<1. Las Administraciones Públicas podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar o únicamente a gestionar viviendas o alojamientos dotacionales en régimen de alquiler, de conformidad con la legislación de contratación pública. En todo caso la concesión de la gestión de viviendas y alojamientos de titularidad pública sólo se podrá hacer con entidades sin ánimo de lucro o con promotores públicos.

2. Entre las condiciones a valorar en el procedimiento estarán el número mínimo de viviendas a construir, sus características básicas, la renta o canon máximo a abonar por las personas usuarias.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Va en contra de los principios que inspiran este anteproyecto de ley, que

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		PÁG. 265/513	



persigue para conseguir sus objetivos el fomento de la colaboración público-privada. En cuanto a las cláusulas sociales, no se entiende bien lo que proponen y no aportan propuesta concreta.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 91. Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía. De redacción y adición.

- A. Proponen Modificar la redacción del apartado c):
<<c) ~~ceder~~ **Asignar** la gestión de las viviendas de los parques públicos **a las administraciones públicas o sus entes instrumentales, ocasionalmente se podrá asignar para hacer más próxima la gestión** a entidades sin ánimo de lucro mediante convenio u otra forma que prevea la normativa vigente **con el objetivo de dar cobertura al derecho a la vivienda.**>>
- B. En el apartado d) proponen que se incluya y se aclare todo lo que incluye personas vulnerables.
- C. Proponen incluir un nuevo apartado con la siguiente redacción:
<<e) **Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones Públicas, sus entes instrumentales dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.**>>

RESPUESTA: No se acepta, resulta reiterativo de lo indicado en el mismo. La posibilidad de enajenación del parque público se remite a lo que ya se regulaba 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.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 92. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía.

De redacción. Se propone la modificación de los apartados 1 y 2, introduciendo lo especificado en negrita y eliminando lo tachado:

<<1. El acceso a las viviendas que formen parte de parques públicos puede producirse, de acuerdo con la correspondiente legislación y normativa de aplicación, en régimen de alquiler, **cesión de uso** o cualesquiera otras formas legales ~~de tenencia temporal~~ en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones socioeconómicas de las personas, unidades familiares y de convivencia destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de inclusión, cohesión social y asequibilidad, ~~a excepción de las viviendas protegidas y alojamientos protegidos que se registrarán conforme a lo previsto en esta Ley para el procedimiento de adjudicación.~~

2. **La selección de** Las personas adjudicatarias de las viviendas pertenecientes al Parque Público de Titularidad Autónoma podrán ser seleccionadas ~~directamente por el titular~~. Para ello, ~~solicitará al Registro un listado de personas solicitantes que~~ **de entre quienes** reúnan todos los requisitos adecuados para las características de las viviendas ofertadas y seleccionará de entre ellos las personas adjudicatarias con sujeción a los principios de igualdad, publicidad, **transparencia** y concurrencia. Todo ello de acuerdo con el procedimiento que se desarrolle reglamentariamente.>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE. En el apartado 1 se incluye “cesión de uso” pero no se elimina nada, y en apartado 2 sólo se añade entre los principios para adjudicar la “transparencia” y no se elimina nada.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 93. Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía. De redacción.

Las Administraciones Territoriales competentes en materia de vivienda y sus entes dependientes deberán elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, incluyendo la identificación de las viviendas que lo componen, sus

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		PÁG. 266/513	



características principales, situación de uso, situación geográfica y distribución territorial a escala autonómica, provincial y municipal, así como características de los hogares y personas ~~la de sus~~ usuarios, los perfiles de estos, tamaño y composición de las unidades familiares, situación socioeconómica, entre otros.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se considera que la redacción actual ya contiene de forma genérica todos esos datos que se propone añadir. No obstante, en caso de posterior desarrollo reglamentario, se podrá tener en cuenta todo lo propuesto.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 94. Evaluación del Parque Público de Vivienda de Andalucía. De redacción. Se propone modificar el artículo introduciendo el texto en negrita y eliminando el texto tachado:

<<La Agencia Pública empresarial en materia de vivienda presentará una memoria ~~bianual~~ **anual** ante la Secretaría General de Vivienda, en la que **se recogerá la ejecución de los indicadores en Andalucía de los planes de vivienda estatales, autonómicos y municipales, así como su financiación.**

La agencia Pública Empresarial presentará una evaluación ~~bianual~~ los objetivos a cumplir en los próximos dos años, los medios para su evaluación, y la valoración del cumplimiento de los objetivos establecidos para el periodo precedente. y establecerá las medidas para conseguir los objetivos para el siguiente periodo.

Dicha memoria deberá presentarse en el último trimestre del año en que finalice el plazo de vigencia de la anterior.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, dado que debe dar cuenta de su gestión, pero no tiene datos sobre la ejecución de los planes de vivienda, cuya competencia residen en la Secretaría General de Vivienda.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 95. Derechos y deberes de los usuarios del Parque Público de Vivienda de Andalucía. De redacción.

En coherencia con una modificación propuesta para el artículo 86, proponen la siguiente redacción para el apartado h), incluyendo en texto en negrita:

<< h) **En el caso de arrendamientos**, Obligación de declarar responsablemente el cumplimiento de los requisitos cada dos años, pudiendo perder el derecho de arrendamiento de la vivienda protegida en el caso de parque público, a los efectos de garantizar la función social del mismo, y en el caso de promotor privado.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, dado que el parque público de vivienda se concibe integrado por viviendas en alquiler.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 96. Desahucio administrativo. De redacción. Se proponen las siguientes modificaciones, en negrita, y la eliminación del texto tachado:

<<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 o aplazamiento del pago de las rentas adeudadas, **la concesión de ayudas para el pago del alquiler** o el ofrecimiento de una solución habitacional acorde a la situación **laboral**, socioeconómica de la unidad de convivencia, en colaboración con los servicios competentes en las materias de inclusión y asuntos sociales. **Estudiando cada situación particular para buscar soluciones con planes de inclusión que busquen soluciones para conseguir la actividad laboral.**

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.

2. Serán causas de desahucio administrativo las siguientes:

a) La falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté

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		PÁG. 267/513	



obligada la persona adjudicataria en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente, siempre que se acredite que se han realizado las actuaciones previas previstas en el apartado 1 anterior.
Siempre que la unidad familiar disponga de recursos económicos suficientes para efectuar el pago del alquiler.

...>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, por entenderse, con carácter general, implícito en las funciones del parque público, buscar la protección del alquiler social y una alternativa habitacional de personas con vulnerabilidad económica, salvo en los relativo a la búsqueda de empleo por pertenecer a otras competencias sectoriales de inclusión social estatal, autonómica y municipal.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 97. Procedimiento de desahucio administrativo de las viviendas titularidad pública perteneciente al parque público de titularidad autonómica y los parques públicos municipales. De redacción. Se propone eliminar el texto tachado y modificarlo por el texto en negrita.

<<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~~ **de 30 días**, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de 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.

3. Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio por la administración titular de la vivienda, que se notificará concediendo un nuevo plazo ~~de quince días~~ **de 30 días** para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de que, en caso contrario, deberá entregar la vivienda, y que de no hacerlo, se procederá a la ejecución del lanzamiento de la misma, previo cumplimiento de los trámites preceptivos ante la jurisdicción ordinaria para el acceso al domicilio.

6. Si fuese necesario entrar en el domicilio del sujeto afectado y este no ~~consistiera~~ **consintiera** la entrada en el mismo, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.>>

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE y se modifica el artículo.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VII. LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 101. Criterios generales de planificación. De redacción y adición. Se propone la inclusión de nuevos apartados en el artículo 101 con el siguiente tenor literal:

<<c) El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento.

d) El grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.

i) Control de la discriminación en el acceso a la vivienda por origen, raza, condiciones sociales y otras condiciones.>>

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Son cuestiones relativas a estudios de carácter estadístico y no respecto de la materia inspectora en cuanto a la detección de posibles infracciones.

OBSERVACIONES AL TÍTULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR EN MATERIA DE VIVIENDA

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		PÁG. 268/513	



OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 104. Obligación de información. De adición.

Se propone añadir como hecho con obligación de ser informado “los cambios en las domiciliaciones bancarias y los titulares de cuentas destinatarias.”

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. No se entiende la alegación en relación con las determinaciones establecidas en el artículo.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 110. Prescripción de las sanciones. De redacción. Se propone no reducir los plazos que establecía la anterior ley.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Los plazos se han establecido conforme a lo regulado en el “artículo 30. Prescripción”, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 112. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda en general. De redacción. En el apartado 3.a) considera que existe incoherencia porque la misma sanción se recoge en infracciones muy graves, pero comparten que será grave si se elimina el texto tachado:

<<3. Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles que no tengan asignados por la licencia u ordenación urbanística el uso residencial para su destino a vivienda, ~~incumpliendo las condiciones exigibles en cada caso de habitabilidad o salubridad según lo dispuesto esta ley y demás normativa aplicable.>>~~

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Son casos diferentes, ya que en el caso de las infracciones muy graves se añade el requisito de que generen un riesgo cierto de seguridad para las personas usuarias de la misma.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 116. Sanciones en materia de vivienda protegida. De redacción.

El importe de las infracciones graves se considera muy bajo en caso de que sea el promotor en el que haya incurrido en falta muy grave o falsedad documental.

RESPUESTA: SE ACEPTA y se eleva a 25.000 euros la cuantía máxima de las sanciones graves.

OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 117. Sanciones en materia de vivienda protegida. De redacción. Se propone especificar “física o jurídica en el apartado 1.a)

b) La inhabilitación de la persona **física o jurídica** infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o actuaciones protegidas por la Comunidad Autónoma durante el plazo máximo de tres años, para las infracciones graves, o de seis años, para las infracciones muy graves.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA, ya que ambas se consideran incluidas en la redacción actual.

OBSERVACIONES A LAS DISPOSICIONES ADICIONALES, TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y FINALES TÍTULO VII. LA FUNCIÓN INSPECTORA DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE VIVIENDA

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Medidas urgentes en materia de suelo para la promoción de vivienda protegida.

Se considera que cuando se autoriza el aumento de edificabilidad, esta autorización debe quedar limitada a que las nuevas unidades tengan asegurada la sostenibilidad de las mismas (desde el punto de vista de los suministros necesarios que incorporan así como de las condiciones constructivas) así como mantengan la riqueza patrimonial del entorno , y no sólo la integración en el entorno como dice el texto de la ley, además de que exista la dotación de servicios suficiente que garantice la cobertura necesaria.

RESPUESTA: Esta Disposición se elimina del Anteproyecto.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Consumos para considerar como

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		PÁG. 269/513	



deshabitada una vivienda protegida. De aclaración.

Se solicita aclaración de los indicadores empleados en ambos apartados.

RESPUESTA: Los indicadores empleados proceden de estudios e informes sobre la materia realizados por el Área de Inspección de la Secretaría General de Vivienda.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Consumos para considerar como deshabitada una vivienda protegida. De adición.

Se propone la inclusión en esta ley de las condiciones de calidad de la ley que deroga.

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. No se deroga ninguna norma en materia de calidad. En el presente anteproyecto se establecen principios generales que podrán ser objeto de posterior desarrollo reglamentario.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa. De adición.

Se propone la inclusión en esta ley de la regulación de la ley que deroga (si no deberá mantenerse en el ordenamiento jurídico de Andalucía).

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. El presente anteproyecto de ley propone una nueva regulación en materia de vivienda acorde con la situación actual, por las razones ampliamente expresadas en la Exposición de Motivos.

OBSERVACIONES A LA DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. De redacción y adición.

A. Se solicita incorporar los porcentajes de reserva indicados en el artículo anterior de la LISTA y eliminar el texto tachado.

<b) El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. ~~En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirlo para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.~~

e) Conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente podrá eximirse de la reserva, total o parcialmente, a las siguientes actuaciones de transformación urbanística:

1ª. Actuaciones que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas.

2ª. Actuaciones que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional o en aquellos donde el precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida.»

B. Se propone fijar el período temporal al que se refiere los ingresos y ampliar el tanto por ciento destinado, en el párrafo a del artículo 129.2.

RESPUESTA: NO SE ACEPTAN. Se ha consensuado esta modificación con la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Agenda Urbana, siempre dentro de los límites permitidos por la legislación básica y la legislación urbanística de aplicación.

OBSERVACIONES A LA 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. De redacción.

«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 **50%** ~~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.

3. ~~Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones de transformación urbanística concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que por su tipología no se consideren aptas para la construcción de viviendas protegidas. El incremento de aprovechamiento urbanístico que suponga la exención se incorporará al~~

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		PÁG. 270/513



porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación a través del instrumento de ordenación urbanística correspondiente. Para garantizar que la reserva de suelo correspondiente a la actuación se materializa en otras partes del municipio, los ingresos que perciba la administración como consecuencia de la sustitución del deber de entrega de suelo por su valor en metálico o por la enajenación de las parcelas cedidas se destinarán íntegramente a la adquisición de suelo para vivienda protegida, conforme al artículo 129.2.a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

4. Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística que se desarrollen en municipios en proceso de regresión poblacional donde no exista demanda de vivienda protegida, de acuerdo con el plan municipal de vivienda.

5. Estarán exentas de las reservas de suelo para viviendas protegidas las actuaciones de transformación urbanística ubicadas en aquellos municipios en los que el precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida, circunstancia que deberá quedar acreditada en el plan municipal de vivienda.»

RESPUESTA: NO SE ACEPTA. Se ha consensuado esta modificación con la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y Agenda Urbana, siempre dentro de los límites permitidos por la legislación básica y la legislación urbanística de aplicación.

OBSERVACIONES AL ANEXO

OBSERVACIONES AL ANEXO. Definiciones y Conceptos. De redacción.

Se solicita mejorar la redacción de los artículos m), n) y o). La definición o) se entiende indeterminada.

RESPUESTA: SE ACEPTA PARCIALMENTE y se revisa la redacción de los conceptos. Se informa que este Anexo ha pasado a formar parte del articulado del Anteproyecto.

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		PÁG. 271/513	



TRÁMITE DE AUDIENCIA
Entidad proponente: CONSEJO ANDALUZ DE UNIVERSIDADES
Fecha de presentación: 07/10/2024 – Presentación Electrónica General
<p>OBSERVACIÓN 1: De redacción. Modificar la redacción del apartado 1.b) del artículo 50. Requisitos para la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Andalucía especializado del sector residencial de Andalucía, incluyendo el texto en negrita:</p> <p><i>“b) Tener una formación no universitaria, *formación universitaria no oficial, incluyendo las microcredenciales universitarias*, de al menos 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, relacionada con los servicios de mediación, asesoramiento y gestión referidos en la presente ley. Esta formación se tiene que acreditar, si procede, con certificados o títulos de asistencia y aprovechamiento.”</i></p> <p>RESPUESTA 1: No se acepta, en el entendimiento de que dicha formación debe ser impartida por centros de enseñanza públicos, Universidades privadas o centros con concierto con las AA.PP. u otras entidades cuyos estatutos contemplen la formación como uno de sus fines y que impartan formación homologada. Por otra parte, se informa que el Registro se ha convertido en voluntario por cuestiones de competencia y de regulación económica.</p>

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		PÁG. 272/513	

**TRÁMITE DE AUDIENCIA / MESA DE DIÁLOGO SOCIAL****Entidad proponente: UNIÓN GENERAL DE TRABAJADORES****Fecha de presentación: REUNIONES DE LA MESA DE FECHAS 23/09/2024, 02/10/2024 Y 07/10/2024****OBSERVACIÓN 1: Se debería incluir en la Exposición de motivos:**

- A) Una referencia al derecho social de la vivienda, como un derecho subjetivo de la ciudadanía andaluza y como el quinto pilar del Estado de Bienestar e incluir la idea general que el Anteproyecto tiene como objetivo que se lleven a cabo todas las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general.
- B) Que el Anteproyecto tiene como objetivo:
- Regular el régimen jurídico de los Parques Públicos de Vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender y dar respuesta a los colectivos de población con mayores dificultades de acceso.
 - Garantizar medidas para que no se llegue al desahucio.
 - Recoger el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda y alojamiento
 - Al incluir la parte privada en el Parque Público de Vivienda se debería regular con seguridad para que se pueda ejercer el derecho a la vivienda con garantías para la ciudadanía. Primando sobre todo la titularidad pública de las distintas administraciones públicas ante la titularidad privada.

RESPUESTA 1:

- A) Se acepta parcialmente. Se considera incluido con otra redacción. Desde el principio de la Exposición de Motivos, en su primer párrafo, se recoge la referencia expresa a este derecho sobre el que lógicamente pivota la legislación en materia de vivienda, y además en el artículo 1, se define el contenido de este derecho de la siguiente forma: “La presente 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 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”. Consecuencia de lo anterior, y al igual que los derechos reconocidos en el Capítulo III del Título I, "De los principios rectores de la política social y económica", según establece el art. 47, este derecho actúa como un mandato a los poderes públicos en cuanto que éstos están obligados a definir y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho.
- B) Se acepta parcialmente. Se considera incluido con otra redacción. La Ley dedica un título completo (el título VI) a la infraestructura residencial de gestión pública, y es en la página 16 (apartado III de la Exposición de Motivos) donde se desarrolla y explican las directrices que se han tenido en cuenta. Conforme al artículo 87, el parque público sólo lo constituyen las viviendas de titularidad pública, aunque se incluya la figura de la concesión administrativa o la participación de agentes sociales sin ánimo de lucro para su gestión, pero los derechos y deberes de los usuarios quedan garantizados en la Ley en el artículo 92 (Fórmulas de acceso al parque público de Andalucía) y en el artículo 95 (Derechos y deberes de los usuarios del parque público de vivienda de Andalucía). No obstante, el Anteproyecto dispondrá de un desarrollo reglamentario donde se detallarán estos asuntos pormenorizadamente. En cuanto a las medidas alternativas para las personas que son objeto de desahucio de su vivienda, están contempladas en el Anteproyecto hasta el límite que permite la competencia autonómica, habiéndose propuesto medidas como la creación de una Comisión de Coordinación en materia de desahucios, un sistema andaluz de información y asesoramiento y de unidades municipales, que además de asesorar, deben buscar solución habitacional en caso de desahucio (artículos 43, 44 y 45).
No existe en el ordenamiento jurídico vigente un derecho de acceso a la ocupación por vía de hecho de

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

PÁG. 273/513



una vivienda o alojamiento. Existe un derecho social de acceso a la vivienda, como hemos expresado anteriormente y que queda garantizado en el Anteproyecto. Este derecho de acceso implicará el uso en propiedad o en alquiler bajo título habilitante. Sólo en las viviendas protegidas existe la obligación de ocuparlas en los plazos establecidos en la Ley y el deber de residirlas.

Reiteramos que conforme al artículo 87, el parque público sólo lo constituyen las viviendas de titularidad pública, aunque se incluya la figura de la concesión administrativa o la participación de agentes sociales sin ánimo de lucro para su gestión.

OBSERVACIÓN 2: En el Título Preliminar.

- A) En general, se debería añadir tal y como se señala en la Ley Estatal, artículos relacionados con los fines de las políticas públicas de vivienda, además del artículo Principios rectores de la Política de Vivienda, añadir articulado en cuanto al derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada; a la función social de la vivienda; Acción pública; Principios de igualdad y de no discriminación en la vivienda, y derechos del ciudadano/a en relación a la vivienda, haciendo hincapié al derecho a la vivienda por situaciones de especial vulnerabilidad.
- B) **Artículo 1. Objeto de la Ley.** Se propone añadir que se debe tener por objeto también reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara y comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda. Además, en el objeto de la Ley se debe enfocar más hacia las personas y menos de las Administraciones, así como incluir que debe ser objeto de la Ley el conseguir un verdadero Parque público de viviendas.
- C) **Artículo 2. Ámbito de la Ley.** Se establece que la Ley se aplica a todo inmueble, cuyo destino total o parcialmente, sea de uso residencial...”, por lo que se propone que se aclare que se entiende, cuyo destino total o parcialmente, sea de uso residencial. Debe aclararse.
- D) **Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda.** Aclarar el punto 6, en el que se establece “... Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de la política pública de vivienda en Andalucía, incentivando la colaboración de los distintos operadores y colectivos que intervienen en la misma...” En este sentido que se entiende por colaboración de los distintos operadores y colectivos que intervienen, a quiénes se refiere.
- E) Se propone aclarar igualmente el punto 12. “...Promover la industrialización del sector de la edificación...”. Y además se propone añadir en este artículo los siguientes principios:
- La erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.
 - Coordinación del planeamiento municipal y supramunicipal con la política de vivienda, sobre todo en las actuaciones de vivienda de protección
 - Diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales para evitar y penalizar la segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, generacionales, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo
 - Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda y alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión de este.
 - Impulso y fomento de la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así como de la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.
 - Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en orden al respeto y cumplimiento de su función social.
 - Establecer medidas para asegurar la protección de los usuarios de viviendas y la transparencia en la transmisión de las viviendas.

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		PÁG. 274/513	



RESPUESTA 2:

- A) Se acepta parcialmente, ya se entienden incluidos muchos de esos principios, siendo reiterativa la propuesta.
- B) Se acepta parcialmente en el entendimiento de que las propuestas planteadas ya se encuentran implícitas en el objeto y finalidad de la ley.
- C) No se acepta. La referencia a la posible parcialidad se refiere a aquellos inmuebles con uso compartido en el que además de oficinas, o locales comerciales, etc. hay viviendas.
- D) Se acepta parcialmente. El fomento de la transparencia y la participación en las políticas de vivienda se ha contemplado en el Anteproyecto de forma amplia, dando cabida a todos los sectores y agentes implicados, no considerando necesario que se haya de especificar de manera pormenorizada en un artículo de principios rectores.
- E) Se acepta parcialmente. Es necesario hacer referencia a una necesaria industrialización del sector, en aras a una actualización del actual sistema productivo, una mejora de calidad en la construcción, y mejora de la seguridad de los trabajadores, sin que suponga la erradicación de los oficios tradicionales, que también se contemplan en la Ley.
- Respecto de la propuesta de añadir otros apartados, si bien entendemos que todas las propuestas se reflejan a lo largo de la ley, algunas no están contempladas como principios rectores, bien por ser deberes legales o de obligado cumplimiento, o por su obviedad. No obstante, se revisarán los principios rectores para añadir las referencias a la necesaria diversidad, cohesión social y a la promoción del uso responsable de la edificación. Las propuestas reiteran lo ya expuesto con la redacción actual, no obstante, se completan algunos apartados.

OBSERVACIÓN 3. Capítulo I del Título I. Competencias de las Administraciones Públicas en materia de vivienda.

- A) En este capítulo se propone añadir dentro de las competencias en materia de vivienda de la Junta de Andalucía y de los Ayuntamientos una relación de ayudas públicas y medidas de fomento, aunque posteriormente se realice su desarrollo reglamentario, tal y como viene desarrollado en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora de la Vivienda en Andalucía. De este modo, a través de su desarrollo en los planes de vivienda y las diferentes ayudas, se garantizará el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, pudiendo ser: Añadir en las competencias que las Administraciones Públicas deben llevar cabo programas de ayudas como: ayudas para el pago de la hipoteca o del alquiler, ayudas específicas a jóvenes, o a colectivos con especial dificultad para acceder a una vivienda, ayudas a rehabilitación de viviendas, medidas para el desarrollo del suelo residencial para viviendas protegidas. etc.
- B) **Artículo 6. Competencias en materia de la Comunidad Autónoma.** Manifiestan que se recoge una importante participación del sector privado, que, a pesar de ser necesario, esta intervención privada no puede ser el principal protagonista de la Ley de vivienda en nuestra CCAA, ya que se nos olvida que las políticas de vivienda deben ser públicas, con colaboración en todo caso, público-privada.
- Se propone añadir en las competencias:
- La ordenación de la gestión social de la vivienda, mediante el análisis y seguimiento de las necesidades sociales de vivienda, el impulso del alquiler social, la administración y conservación del parque público de viviendas y el apoyo y mediación en las gestiones derivadas de situaciones de riesgo de desahucio.
 - El fomento de programas para la eliminación de barreras arquitectónicas.
 - El impulso de programas para la erradicación del chabolismo.
 - El establecimiento de medidas de promoción y fomento de la regeneración y renovación urbana de barrios, núcleos históricos y rurales, y la conservación, mantenimiento, renovación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y del parque de viviendas existente, atendiendo a las singularidades del territorio, así como a criterios de calidad, ahorro energético, innovación y sostenibilidad de la edificación

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		PÁG. 275/513	



- C) **Artículo 7. Competencia de los Ayuntamientos.** Se propone añadir las siguientes competencias:
- Aprobación de programas específicos de promoción y fomento del acceso a la vivienda de carácter público, así como las medidas de fomento de la conservación, renovación y rehabilitación del parque de viviendas, en coordinación con la Administración de la Comunidad Autónoma.
 - Promoción de la vivienda protegida y de alojamientos alternativos.
- D) **Artículo 8. Consejo Andaluz de Vivienda.** Se debería añadir “más representativos de Andalucía”. Teniendo en cuenta la parte social de la vivienda se propone añadir las siguientes funciones:
- Implementar las políticas más adecuadas en materia de promoción, gestión y administración de las viviendas de protección pública.
 - Asesorar, analizar y estudiar los temas que se sometan a su consideración, en todos aquellos asuntos relacionados con el desarrollo de la política social de vivienda de Andalucía.
 - Evacuar los informes y consultas que, en materia habitacional, le sean solicitados.
 - Formular propuestas para la creación, mejora y desarrollo de una política social de vivienda

RESPUESTA 3:

- A) Se acepta, en el sentido de que lo propuesto ya se incluye en otros capítulos del Anteproyecto.
- B) Se acepta parcialmente, en el sentido de que lo propuesto queda reflejado en otras partes del Anteproyecto.
- C) Se acepta parcialmente, en el sentido de que lo propuesto queda reflejado en otras partes del Anteproyecto.
- D) Se acepta parcialmente. Se incluye la expresión agentes económicos y sociales “más representativos”. En relación a las funciones que pretenden adscribirse al Consejo, se informa que es un órgano de participación social diseñado para coordinar la política de vivienda y emitir recomendaciones, no es un órgano de asesoramiento técnico. Dado que será objeto de posterior desarrollo reglamentario, será en ese momento cuando se particularizará y especificará con mayor grado de detalle.

OBSERVACIÓN 4. Capítulo I del Título I. Colaboración público-privada.

Se manifiesta que consideran de especial atención que se dedique un capítulo completo a la colaboración público-privada y por ejemplo en otras Leyes de Vivienda, como la estatal, se trate de un artículo. Y además tenga un tratamiento en el Anteproyecto de Ley, similar a la Vivienda Protegida.

A) **Artículo 9. Colaboración Público Privada.**

Se propone añadir en el artículo 9 que la colaboración pública-privada, tiene el objetivo de:

- Apoyar la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda y entidades del tercer sector, que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de una bolsa de suelo para vivienda asequible de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los parques públicos de vivienda.

B) **Artículo 10. Bolsa de Vivienda Asequible.**

Se propone añadir en el artículo 10, una redacción que contenga lo siguiente:

- El objetivo de la bolsa de suelo para vivienda asequible será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios. A tal efecto, deberán considerarse las necesidades específicas de los distintos ámbitos territoriales, tanto en los ámbitos urbanos y metropolitanos como en los pequeños municipios de las áreas despobladas, y las características propias de cada mercado.

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		PÁG. 276/513	



- La bolsa de suelo para vivienda tendrá los siguientes objetivos específicos:
 - Dar respuesta y acompañamiento, en coordinación con los servicios sociales y entidades del tercer sector, a las personas y familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.
 - Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.
 - Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.

C) **Artículo 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.** En esta comisión de participación ciudadana, debería ser partícipes los agentes sociales y económicos, o bien recibir información constante dentro del órgano del Consejo Andaluz de la Vivienda. O bien directamente suprimir este órgano, creemos que hay duplicidad de comisiones

RESPUESTA 4:

- A) Se acepta parcialmente, lo propuesto está ya implícito en la redacción dada al artículo.
B) No se acepta, lo propuesto no se contempla entre las finalidades de la bolsa de suelo, dado que se trata de un instrumento de información.
C) No se acepta, se trata de un órgano interadministrativo de carácter técnico para el fomento de las iniciativas de colaboración público-privada en materia de vivienda.

OBSERVACIÓN 5: Capítulo III del Título I. La planificación en materia de vivienda.

- A) **Artículo 14. Instrumentos de Planificación**, se debería añadir más contenido sobre aspectos sociales dentro de los fines que se deben conseguir con los instrumentos de planificación, por ejemplo:
 - La planificación y programación de la Administración Autonómica, en el marco de la consecución de los fines establecidos en esta ley, favorecerá e impulsará de forma prioritaria:
 - La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.
 - La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.
 - La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, con especial atención a las personas jóvenes y hogares sujetos a mayor vulnerabilidad, así como las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.
- B) **Artículo 15. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.** Se debería añadir que la elaboración de estos planes de vivienda, se fomentará la participación de los agentes sociales y económicos más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al igual que en la Comisión de Seguimiento de los mismos.

RESPUESTA 5:

- A) Se acepta parcialmente. El artículo 14 establece que instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda se ejecutarán en la comunidad autónoma de Andalucía, pero no define principios, que se desarrollan en otra parte del articulado. Se entiende que las propuestas de UGT ya se contemplan a lo largo de la Ley.
- B) Se acepta parcialmente. En el artículo 15 donde se regula el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, se establece que “En el procedimiento de elaboración del referido Plan, se abrirá un trámite consulta pública y serán oídos, entre otros, la asociación de municipios y provincias de carácter autonómico de mayor implantación, asociaciones *representativas de colectivos con dificultad de acceso a la vivienda, colectivos profesionales del sector de la vivienda, así como cualquier otro organismo representante de intereses con incidencia en el sector de la vivienda*”. Por ello se entiende que ya se atiende a la propuesta de UGT.

OBSERVACIÓN 6: Capítulo V del Título I. Coordinación de las competencias y la política en materia de vivienda con el planeamiento territorial y urbanístico.

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		PÁG. 277/513	



- A) En relación a este capítulo concreto, en cuanto a la reserva para vivienda protegidas, también se debe tener en cuenta, que nada dice la Ley de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida, ya que es un elemento esencial para que se determine las personas solicitantes de vivienda protegida para así realizar un planteamiento más real y efectivo.
- B) Por otro lado, en cuanto a las “viviendas o alojamientos dotacionales sería necesario que se especifique que para su ejecución se podrán establecer acuerdos de colaboración público-privada, mediante las diversas fórmulas citadas en la Ley, pero no se relacionan, que o bien se indique en el artículo concreto que se contiene o bien que se especifiquen cuáles son estas fórmulas. Debe especificarse con más claridad y más detalladamente.

RESPUESTA 6:

- A) No se acepta. Hay una completa regulación legal de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida en otra parte del articulado.
- B) Se acepta parcialmente, se especifica en el Anexo de definiciones (que en el nuevo borrador pasa a formar parte del articulado del Título Preliminar) y en otras partes del articulado.

OBSERVACIÓN 7: Título II. Calidad de las viviendas.

En general, se manifiesta acertado todas las novedades y mejoras que se puedan incluir para la calidad de las viviendas, de forma que se ponga en todo caso a la personas y la sociedad en el centro de todas las decisiones para contribuir con la vivienda a una calidad de vida digna y adecuada, ahora bien, para ello, se debería añadir que reglamentariamente se establecerán todos los niveles de calidad y parámetros mínimos exigibles a las viviendas que se constituyan en Andalucía, con criterios de adaptación a la diversidad de unidades familiares, contribución a la cohesión social, incorporación de las innovaciones tecnológicas e información para el acceso a la vivienda.

RESPUESTA 7: No se acepta, ya está incluida la propuesta en el artículo que define las acciones de la Administración Autonómica la regulación de la calidad en materia de vivienda.

OBSERVACIÓN 8: Título III. Rehabilitación.

- A) Como concepto general se debería señalar que el objetivo general de la rehabilitación es promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, por ello nos parece acertado que se recoge en la adaptación y rehabilitación que esté encaminada la eliminación de barreras arquitectónicas y sensoriales, la instalación de ascensores, pero además se debería añadir:
Que las ayudas de rehabilitación también irán dirigidas prioritariamente a las personas propietarias con menos recursos, debiéndose valorar de manera preferente la atención a las necesidades de las personas que residan en las viviendas y las dificultades de intervención derivadas de su situación socio-económica, actuando sobre todo donde reside la población con rentas más bajas y donde se concentran las problemáticas asociadas a la mala calidad de las viviendas.
- B) En artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana, se debe añadir: La promoción y generación de vivienda asequible y a la fidelización de las personas residentes, consiguiendo rentas más asequibles y aumento del tiempo de permanencia en las viviendas de los residentes.
- C) Igualmente debe añadirse algún artículo sobre los derechos de realojo y retorno de las personas ocupantes de las viviendas objeto de rehabilitación, debiéndose garantizar en el caso de que sea la promotora de la rehabilitación del edificio o vivienda una Administración Pública, que en aquellas actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de las personas ocupantes legales de los inmueble que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

RESPUESTA 8:

- A) Se acepta. Se incluye un nuevo apartado 5 en el artículo 31. Rehabilitación de viviendas y edificios.

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		PÁG. 278/513	



- B) Se acepta parcialmente, en tanto que se entiende implícito como una consecuencia propia de la rehabilitación, entre otras consecuencias, la fidelización de los residentes.
- C) No se acepta. El derecho de realojo está plenamente recogido en la legislación urbanística a la que se remite el Anteproyecto, siendo ambas leyes complementarias.

OBSERVACIÓN 9. Capítulo I del Título IV. Medidas de Fomento.

A) El alquiler, especialmente el alquiler público y/o social está muy poco representado en la oferta de vivienda de nuestra CCAA, y por ello es necesario que el objeto de esta Ley tenga la finalidad principal de conseguir que se corrija este déficit que dificulta el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda. De carácter general debemos regular el encarecimiento de los precios y de los alquileres en los últimos años, sobre todo en las áreas urbanas y las zonas con alta presión turística, donde los precios están altamente tensionados y se está expulsando a la población que no puede afrontar el precio de su vivienda habitual. Por ello es importante tener en cuenta el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler, que calcula la horquilla de precio recomendada a través de un cruce de datos relacionados con la propiedad, el mercado y la renta de los inquilinos actuales, ya que es una medida que bien puede regular los altos precios del alquiler en algunas zonas de Andalucía, que resulta muy difícil continuar viviendo. porque la regulación de alquileres es uno de los debates más candentes en todas las políticas de vivienda. Es cierto, que el borrador del Anteproyecto de Ley incluye incentivos para el alquiler asequible, pero no acomete explícitamente el control de precios en zonas de alta demanda, por lo que desde UGT Andalucía proponemos:

- La delimitación de zonas tensionadas, identificándose las zonas más complicadas donde el acceso a la vivienda sea especialmente difícil debido al alto coste del alquiler en relación a los ingresos de la población de dichas zonas.
- También es importante que los conceptos y términos que se utilizan en los diferentes artículos sean precisos y que se eviten las ambigüedades. Por ejemplo, en el caso de las "medidas disuasorias" o las "medidas para eliminar la sobreocupación", sería conveniente que en el borrador del texto se especifique con claridad los criterios a partir de los cuales se aplican estas medidas.

En cuanto a la Colaboración público-privada, debe estar específicamente regulada, ya que esta colaboración es un eje central de la política de vivienda, es necesario que esta relación esté bien regulada para evitar cualquier tipo de problema o conflictos de intereses, al tratarse de fondos públicos. Por ello, creemos necesario que el borrador del texto recoja los mecanismos de control en estos procesos de colaboración, asegurando que los intereses sociales primen sobre los privados.

Concretamente, se realizan las siguientes aportaciones:

- B) **Artículo 40: Medidas de Fomento del Alquiler.** Proponemos la agilización de los trámites burocráticos en cuanto a la solicitud, resolución y pago de las ayudas y subvenciones recogidas en este artículo, tanto para los propietarios como para los inquilinos, esto podría implicar la creación de una plataforma digital centralizada para gestionar las solicitudes de subvenciones, ayudas y otros trámites relacionados con el alquiler, pero garantizando su correcto funcionamiento. Concretamente se propone:
- En el apartado 2a, se debe concretar de que se trata el precio adecuado, ampliar en más detalle.
 - En el apartado 2b) hay un error en la expresión ya que establece "medida en esfuerzo salarial de las familias" no se entiende bien esa expresión.
 - En el apartado 2c), se mencionan incentivos y subvenciones para propietarios que pongan sus viviendas en alquiler, y las personas arrendatarias, pero se debería de especificar más detalladamente, en cuanto a los requisitos de acceso a estas ayudas, tanto para las personas propietarias como para las personas inquilinas.
- C) **Artículo 41: Medidas Disuasorias de Ocupaciones Ilegales de Vivienda.** En este artículo se tiene en cuenta a las personas propietarias que han sufrido una ocupación ilegal de sus viviendas, pero menos hincapié se hace de la necesidad de proteger a personas en situaciones de vulnerabilidad que, en ocasiones, recurren a la ocupación como último recurso habitacional. Por ello, para no perjudicar aún más

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		PÁG. 279/513	



a estas familias vulnerables, se propone añadir en este artículo, los tipos de ocupaciones que se pueden distinguir, ya que no es lo mismo, aquellas ocupaciones que se hacen por personas o familias en extrema vulnerabilidad, ocupando una vivienda por necesidad, que las que se hagan con otros fines especulativos. Y por supuesto, también se debe tener en cuenta a los propietarios, de manera que proponemos la creación de algún mecanismo dentro de la Consejería competente, que medie en esta coyuntura, facilitando alguna solución habitacional a estas personas, para evitar la vía judicial, que es larga y costosa para ambas partes.

Igualmente, en este sentido, también sería muy importante la colaboración de las administraciones locales con las autonómicas, así como los servicios sociales, que deben trabajar de forma sincronizada para implementar medidas preventivas y disuasorias.

- D) **Artículo 42: Medidas para la Eliminación de la Sobreocupación.** Se manifiesta que es un problema del que poco se ha hablado en la diferente legislación en materia de vivienda, y que es una circunstancia que suele estar conectada con factores como la precariedad laboral y la falta de acceso a viviendas asequibles, y se propone que las medidas de este artículo deben recoger tanto la regulación de la concentración de personas en una vivienda, como la provisión de alternativas habitacionales adecuadas. Ahora bien, el artículo, debería incluir una definición más amplia y precisa de lo que se entiende por sobreocupación, por ejemplo, basado en número de habitaciones disponibles en la vivienda, metros cuadrados por persona, etc. Y además añadir medidas para facilitar el acceso a viviendas más adecuadas, mediante programas de realojamiento temporal o bien a través de la promoción de vivienda protegida

Además de las medidas regulatorias, sería pertinente incluir un componente educativo y de concienciación, dirigido tanto a los propietarios como a los inquilinos, sobre los riesgos y problemas asociados a la sobreocupación, promoviendo así un uso más racional y eficiente de las viviendas.

En definitiva, sería importante que las medidas para combatir la sobreocupación no se limiten a sanciones o desalojos, sino que se acompañen de políticas de realojamiento para las familias afectadas. La creación de programas de realojamiento, que ofrezcan alternativas habitacionales adecuadas en función del tamaño y las necesidades de los hogares, podría ser una solución más efectiva y menos traumática que las medidas represivas. Para ello, sería necesario un esfuerzo coordinado entre las administraciones locales y autonómicas para identificar viviendas disponibles en el parque público o gestionar la construcción de nuevas unidades de vivienda social. Poner esto en el artículo adecuado.

RESPUESTA 9:

- A) No se acepta. El Anteproyecto contempla distintas medidas destinadas a incrementar fuertemente la oferta de viviendas en alquiler, tanto libres como protegidas, así como viviendas sociales, lo que ha de suponer una importante reducción de los precios de alquiler, sin la necesidad de implementar medidas intervencionistas que produzcan el efecto contrario, como hemos motivado anteriormente. Entre las actuaciones previstas en el Anteproyecto con tal finalidad destacamos las siguientes:
- Incentivos que faciliten la oferta de suelo en el mercado para nuevos proyectos residenciales en alquiler (Bolsa de Suelo para Protegida y Asequible, medidas urgentes para el uso residencial del suelo dotacional y de equipamiento tanto público como privado y terciario para viviendas protegidas en alquiler).
 - Creación de Áreas Prioritarias de Vivienda, que permitirán priorizar territorialmente el acceso a determinados Programas del Plan Andaluz de Vivienda vigente, entre ellos los de alquiler entre los más prioritarios, con distintas medidas como la declaración de urgencia de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos. En los ámbitos declarados como Áreas Prioritarias de Vivienda donde se prevea la materialización de Vivienda Protegida sobre parcelas destinadas a Vivienda Libre, 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. Lo que incluye también incentivos a la rehabilitación de viviendas.
 - Medidas de transparencia intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que doten

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		PÁG. 280/513



- de seguridad jurídica a este mercado de alquiler.
- Fomento de la colaboración público-privada para nuevos proyectos residenciales de vivienda protegida en alquiler en suelos públicos.
 - Ayudas e incentivos económicos para personas propietarias y arrendatarias para la puesta en alquiler de viviendas.
 - Agilización y simplificación de los procedimientos para la calificación de proyectos de vivienda protegida, lo que incluye los calificados en régimen de alquiler.

En cuanto a la implantación de zonas tensionadas previstas en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, no se acepta, dado que se trata de una medida intervencionista que contraria a la filosofía que ampara el Anteproyecto. En este sentido debe precisarse que el citado artículo establece que las Comunidades Autónomas “podrán declarar”(no dice declararán), de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora” las zonas de mercado residencial tensionado (es decir, que queda a la potestad autonómica regularlas o no y declararlas o no). El hecho de que no se haya implementado esta medida en la Comunidad Autónoma Andaluza obedece a varios motivos y en particular los siguientes:

- Originaría inseguridad jurídica en el mercado de viviendas y menor inversión tanto en nuevos proyectos residenciales como en la rehabilitación de viviendas en las zonas tensionadas, con huida de los promotores hacia zonas no tensionadas y la elevación del precio del alquiler también en las zonas limítrofes a las mismas.
 - Daría lugar a la reducción del stock de viviendas en alquiler hacia otras opciones más rentables como el alquiler turístico o la venta.
 - Supondría a largo plazo un considerable deterioro y envejecimiento de las viviendas en alquiler debido a una menor inversión en ellas de sus propietarios.
 - Incrementaría el fraude fiscal y el cobro de sobrepagos fuera del marco legal, con dificultades para su control e inspección al ser acuerdos entre privados.
 - Tendría un impacto negativo sobre la movilidad laboral.
 - Y por ende, no supondría una disminución del precio del alquiler en dichas zonas, como ha demostrado la experiencia en otros países europeos como Alemania, Países Bajos, Francia y en Cataluña.
- B) Se acepta parcialmente. Se corrigen algunas expresiones del artículo y se concretan. No se acepta el establecimiento de una plataforma digital única debido a disponibilidades presupuestarias que dificultan su implantación. La Junta de Andalucía cuenta con un punto de Presentación Electrónica General único para la presentación por registro de cualquier documento. No obstante, en aras a un mejor funcionamiento cada convocatoria de ayudas se diseña a través de distintas plataformas para su gestión. Si bien sería deseable la cuestión planteada, es muy difícil tanto por la disponibilidad presupuestaria de créditos destinados a estos asuntos como por las cuestiones de índole técnica y de recursos humanos.
- C) No se acepta. En el Anteproyecto se contempla un amplio Sistema a nivel autonómico y municipal para asesorar y proponer soluciones habitacionales a las personas vulnerables. No obstante, no es competencia de la Administración Autonómica si no de los jueces y tribunales entrar a juzgar las causas de una ocupación ilegal, por ello el artículo 41 se ha de remitir expresamente a la existencia de sentencia.
- D) No se acepta. La regulación concreta se remite a desarrollo reglamentario, dado que puede evolucionar el concepto y tener que adaptarlo a las necesidades de cada momento, por lo que no conviene que quede concretado a nivel de ley.

OBSERVACIÓN 10. Capítulo II del Título IV .Coordinación, información y asesoramiento en materia de desahucio y lucha contra la ocupación.

- A) **Artículo 43: Comisión de Coordinación en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal e Inquiocupación.** Si bien a UGT le parece acertado la creación de esta Comisión, por la necesidad de coordinar las acciones de las diferentes administraciones públicas, para aunar esfuerzos tanto por el

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		PÁG. 281/513	



Estado, CCAA y Ayuntamientos para gestionar de una forma más eficiente las situaciones de desahucio y las ocupaciones ilegales, se debería especificar un poco más este artículo añadiendo, por ejemplo, las competencias más detalladas que desempeñará este órgano en materia de mediación, asistencia e inclusión social y justicia y que además se cuente con una financiación adecuada para garantizar sus funciones eficazmente. Y por otro lado se deberán evaluar las actuaciones llevadas a cabo a fin de ver que se puede mejorar y que está funcionando, a la vez que informar al Consejo andaluz de Vivienda.

- B) **Artículo 44: Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación Ilegal e Inquiuocupación.** Igualmente, se propone establecer este sistema para mejorar la información y garantizar que la ciudadanía conozca las posibles soluciones habitacionales. Proponemos añadir, que se realice una atención personalizada, tanto de forma telefónica, como presencial y que además sea inclusiva tanto para personas con discapacidad, como para personas inmigrantes.

RESPUESTA 10:

- A) Se acepta parcialmente. Se trata de precisiones de detalle que se tendrán en cuenta en el posterior desarrollo reglamentario.
B) Se acepta parcialmente. Se trata de precisiones de detalle que se tendrán en cuenta en el posterior desarrollo reglamentario.

OBSERVACIÓN 11. Capítulo III del Título IV.

A) **Artículo 46: Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.** En el punto 3, se establece que podrán tener la consideración de entidad colaboradora en la gestión y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, ante esto se debería añadir que se tenga una serie de garantías que deberán cumplir los agentes inmobiliarios y además cumplir con una serie de medidas para la calidad de sus servicios.

B) **Artículo 47: Derecho de la Ciudadanía en Materia de Información sobre Vivienda.** El artículo debería detallar de manera más exhaustiva qué tipo de información deben ofrecer los agentes inmobiliarios y promotores, como los contratos tipo, obligaciones fiscales, costes adicionales y cláusulas de penalización, garantizando que los consumidores estén plenamente informados antes de realizar cualquier transacción.

C) **Artículo 48: Objeto, Fines y Naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.** Se debería añadir que será de acceso público, para que cualquier persona conozca la situación de un agente inmobiliario especializado antes de contratar sus servicios y que además se mantenga actualizado.

D) Igualmente, se propone añadir otro Capítulo en este Título IV de Medida de Fomento del Mercado Inmobiliario, en el que se recoja la regulación de las Viviendas turísticas, ya que esta figura tiene mucho impacto en muchas ciudades andaluzas, donde el turismo tiene gran envergadura, haciendo que, en algunos casos, se produzca una reducción del parque de viviendas disponibles para alquiler residencial, con el consiguiente aumento de precios. Dado que el objetivo de la ley es facilitar el acceso a la vivienda y regular la calidad y el uso adecuado de las mismas, la regulación de los apartamentos turísticos debería ser parte de esta ley. Por tanto, es necesario añadir por ejemplo varios artículos sobre este aspecto, tales como:

- Que se entiende por viviendas de uso turístico, por ejemplo, entendiéndose que se considerarán aquellas viviendas situadas en edificaciones de uso residencial que sean ofrecidas, mediante precio, de manera reiterada, a terceros para su uso turístico, temporal o vacacional, durante un periodo determinado y por estancias inferiores a tres meses consecutivos y que además deberán cumplir con los requisitos de habitabilidad, seguridad y calidad que establece la normativa urbanística y turística vigente, así como las ordenanzas municipales específicas que puedan regular este tipo de alojamientos.
- Igualmente deberán inscribirse, con carácter obligatorio, en el Registro Autonómico de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin cuya inscripción no podrán ser ofrecidas legalmente en el mercado turístico.

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		PÁG. 282/513	



- Los Ayuntamientos podrán delimitar, mediante el correspondiente planeamiento urbanístico, zonas de alta saturación turística en las que se restrinja o limite el uso de viviendas para fines turísticos y además podrán establecer zonas exclusivas para uso residencial en las que se prohíba la explotación de viviendas como alojamientos turísticos, a fin de garantizar el derecho a una vivienda digna y evitar el desplazamiento de los residentes permanentes por la presión del mercado turístico.
- Por otro lado, se deberá prohibir que se utilicen viviendas protegidas y las que formen parte del parque público de vivienda como alojamientos turísticos, dado que su uso debe estar destinado exclusivamente a cubrir las necesidades de vivienda habitual para la población con dificultades de acceso al mercado inmobiliario.
- Las plataformas digitales que gestionen la oferta de viviendas de uso turístico estarán obligadas a verificar la inscripción en el Registro Autonómico de Viviendas de Uso Turístico de los alojamientos que ofrezcan en su portal, y podrán ser sancionadas en caso de facilitar la promoción de viviendas no registradas o ilegales.

E) También se propone que se añada una regulación sobre el fomento de la compra de la primera vivienda por menores de 35 años, con la finalidad de fomentar la compra de la primera vivienda por este colectivo que tan complicado tiene emanciparse y acceder a una vivienda digna, siendo esto crucial en un contexto en el que los precios de la vivienda y las condiciones laborales dificultan que los menores de 35 años puedan acceder a la propiedad.

Se debería añadir:

- Que las persona beneficiarias de estas ayudas, serán jóvenes menores de 35 años, que reúnan una serie de requisitos, como que no sean propietarios de otra vivienda, salvo que esta no reúna las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa autonómica o nacional, que los ingresos anuales de la unidad familiar no superen un límite establecido como por ejemplo, el límite de 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), según el baremo establecido por la normativa de vivienda vigente, que se acredite la residencia efectiva en Andalucía durante, al menos, los dos años anteriores a la solicitud de la ayuda.
- Las ayudas podrán ser por ejemplo mediante subvenciones a fondo perdido para los menores de 35 años que adquieran su primera vivienda, con una parte del valor de su vivienda, también de ayuda para los gastos de notaría, registro, impuestos, etc., hasta unos máximos que se establezcan o incluso la posibilidad de acceder a un préstamo bonificado, con un interés reducido y garantías por parte de la administración autonómica, a través de convenios con entidades financieras para facilitar la financiación del resto del precio de la vivienda, incluso también se podrán incluir bonificaciones fiscales.
- Igualmente, también tendrían preferencia las personas menores de 35 años en la adjudicación de viviendas protegidas que formen parte del parque público de la Comunidad Autónoma o que sean promovidas por entes públicos, con el fin de facilitar su acceso a una vivienda digna y asequible.

RESPUESTA 11:

- A) Se acepta parcialmente. Ya se incluyen en el Anteproyecto estas garantías.
- B) No se acepta. Ya existe una completa regulación a nivel estatal en el Título IV de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda que es aplicable en Andalucía y 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.
- C) Se acepta.
- D) No se acepta. La Ley 13/2011, de 23 de diciembre de Turismo de Andalucía y el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas de uso turístico, recientemente modificado en el año 2024, ya efectúa una amplia regulación de las viviendas turísticas, la cual es complementaria y está coordinada con este Anteproyecto. Si se prohíbe expresamente el uso turístico de las viviendas protegidas.
- E) Se aceptar parcialmente, en el anteproyecto quedan incluidos los jóvenes como uno de los sectores preferentes, pero no es posible incluir un detalle que es más propio de la programación de la planificación en materia de vivienda.

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		PÁG. 283/513	



OBSERVACIÓN 12: Capítulo I del Título V. Régimen jurídico de la vivienda protegida en Andalucía.

A) Definición de los diferentes tipos de vivienda protegida y asequible: se debería especificar y definir más claramente al principio del texto, que tipos de vivienda protegida existen y se regulan por parte de esta Ley.

Añadir un artículo que contemple el tipo de vivienda de protección pública. Por ejemplo, proponemos una definición similar a la siguiente:

- Vivienda protegida: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.
- Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.
- La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.
- La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.
- Podrá tener la consideración de vivienda social de emergencia aquella vivienda social que esté destinada a atender situaciones de emergencia, ofreciendo solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de una vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las personas afectadas.
- Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.
- Vivienda asequible incentivada: a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considerará como aquella 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, en cada caso, determine la Administración competente.

B) Simplificación de trámites y digitalización: Uno de los principales problemas que enfrentan los trabajadores y trabajadoras a la hora de acceder a una vivienda protegida es la complejidad burocrática. Desde UGT Andalucía consideran que es imprescindible que la ley avance hacia una mayor digitalización de los trámites y la creación de plataformas online que permitan a los solicitantes realizar gestiones de manera más ágil. Esto no solo facilitaría el acceso a la vivienda, sino que también mejoraría la transparencia en los procesos de adjudicación, evitando los retrasos que a menudo generan frustración en las familias trabajadoras.

C) Prolongación del régimen de protección en áreas de alta demanda: Desde una perspectiva sindical,

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		PÁG. 284/513



consideran que en zonas urbanas de alta demanda, donde el acceso a la vivienda es especialmente difícil, el régimen de protección debería extenderse más allá del plazo general. Esto evitaría que las viviendas protegidas se liberen demasiado pronto al mercado libre, donde los precios son inalcanzables para la mayoría de las familias trabajadoras. Proponemos que la ley contemple la posibilidad de extender automáticamente el régimen de protección en aquellas áreas donde la demanda de vivienda social sea superior a la oferta, para garantizar que estas viviendas sigan siendo asequibles a largo plazo.

D) Acceso equitativo para los trabajadores con empleos precarios: La precariedad laboral es una realidad para muchos trabajadores y trabajadoras andaluces, que sufren contratos temporales, a tiempo parcial o en condiciones inestables. En este contexto, UGT defiende que los requisitos de acceso a la vivienda protegida deben ser más flexibles para estos colectivos, asegurando que no queden excluidos del acceso por no cumplir con criterios de estabilidad laboral que, en muchos casos, están fuera de su control. Se propone que la ley contemple excepciones y flexibilidades para los trabajadores con empleos precarios, permitiendo que puedan optar a una vivienda protegida en igualdad de condiciones.

E) Fortalecimiento de los mecanismos de control: Para UGT es fundamental que las viviendas protegidas no pierdan su carácter social con el paso del tiempo. Por ello, proponemos el establecimiento de mecanismos de **control más rigurosos sobre las transmisiones, el uso y la descalificación de estas viviendas**. Opinan que es necesario crear un sistema de **monitorización digital** que permita a las administraciones públicas controlar en tiempo real todas las operaciones relacionadas con las viviendas protegidas, desde las transmisiones hasta los subarriendos, asegurando así el cumplimiento estricto de la normativa.

Propuestas Adicionales:

F) Fomento de cooperativas de vivienda: Desde UGT Andalucía se defiende que la ley debería fomentar la creación de cooperativas de vivienda como una alternativa viable y solidaria para el acceso a la vivienda protegida. Las cooperativas permiten a los trabajadores organizarse y construir viviendas en condiciones asequibles, bajo un modelo de propiedad compartida que refuerza la solidaridad y el apoyo mutuo. Proponemos que la ley incluya incentivos fiscales y ayudas para la creación de cooperativas de vivienda protegida, así como la cesión de suelo público para su desarrollo.

G) Mejora en la transparencia de los precios y las transmisiones: Se propone la creación de una **plataforma pública online** donde se publiquen todas las operaciones de venta y alquiler de viviendas protegidas. Esta plataforma permitiría a cualquier ciudadano consultar los precios y las condiciones de las viviendas protegidas, asegurando que se respeten los límites legales y que no se produzcan abusos en las transmisiones.

H) Protección de los anticipos entregados por los adjudicatarios: Uno de los riesgos a los que se enfrentan los adjudicatarios de viviendas protegidas es la pérdida de las cantidades anticipadas en caso de incumplimiento por parte del promotor. Para evitar esto, se propone que se exija a los promotores la constitución de avales o seguros que garanticen la devolución de los anticipos en caso de que no se cumplan los plazos o las condiciones pactadas.

RESPUESTA 12:

- A) Se acepta parcialmente. No resulta posible incluir una tipología tan detallada debido a que esta depende de la planificación estatal y autonómica y no conviene delimitarlas con rango de ley. Si bien si se tendrá en cuenta estas definiciones para su estudio en un posible desarrollo reglamentario.
- B) Se acepta parcialmente. En el Anteproyecto se han sustituido el 80 % de los tramites de autorización por declaraciones responsables y comunicaciones y se contempla el desarrollo de varias plataformas informáticas, consideradas prioritarias dentro de las posibilidades presupuestarias.
- C) Se acepta parcialmente, el Anteproyecto se remite a lo que determine el Plan de Vivienda de Andalucía en cuanto al establecimiento de los periodos de protección, y es allí donde objetivamente se ampliara los periodos de protección a las tipologías de vivienda con mayor demanda.
- D) Se acepta parcialmente, se tiene en cuenta a los trabajadores con empleos precarios en cuanto que se requiere un nivel de ingresos máximo para acceder.
- E) Se acepta parcialmente, se contempla dos Títulos sobre inspección y régimen sancionador muy desa-

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		PÁG. 285/513	



rollado. Por motivos presupuestarios y de recursos humanos y tecnológicos, resulta difícil la monitorización digital propuesta de todas las transacciones.

- F) Se acepta parcialmente, las cooperativas ya están contempladas, si bien se estudiara el reforzamiento del papel de las mismas en el desarrollo reglamentario del Anteproyecto.
- G) Se acepta parcialmente, al amparo de esta Ley se ha planteado, por un lado un “Sistema de Información de Vivienda Protegida en Andalucía” (artículo 59) cuya finalidad será la de recoger sistemáticamente la totalidad de las viviendas sujetas a algún régimen de protección, la información relativa a las mismas, así como las convocatorias para la selección de adjudicatarios; y por otro lado, la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible (artículo 10), 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.
- H) Se acepta parcialmente, ya está incluida esta previsión en el Anteproyecto.

OBSERVACIÓN 13: Capítulo I del Título V. Régimen Jurídico de la Vivienda Protegida.

A) Artículo 53: Objeto y Finalidad de las Viviendas Protegidas. Se propone implementar mecanismos de control estrictos que eviten la utilización fraudulenta de las viviendas protegidas. Y en concreto:

Incentivar la permanencia en el régimen de protección. Para evitar la rápida desvinculación de las viviendas del régimen de protección, sería útil crear incentivos fiscales o de rehabilitación que animen a las personas adjudicatarias a mantener la vivienda en el régimen protegido una vez cumplido el plazo mínimo, asegurando así que el recurso habitacional siga siendo asequible en el largo plazo.

B) Artículo 54: Sujetos Destinatarios de las Viviendas Protegidas. Consideran sumamente importante que los criterios de acceso se revisen de manera periódica para adaptarse a los cambios que experimenta el mercado de vivienda y a los cambios sociales. Esto garantizaría que las viviendas protegidas sigan siendo asignadas de manera justa y equitativa, y que no queden fuera de este acceso sectores que, aunque no encajen en las categorías tradicionales de vulnerabilidad, también requieren apoyo en determinadas circunstancias.

Ahora bien, sería necesario ampliar o redactar los siguientes puntos:

Punto 3.a) y d) se establece “salvo excepciones que se establezcan reglamentariamente”. Especificar con más claridad.

Punto b) Se debe de recoger los importes de ingresos determinados, a pesar de incluirse en los Programas de Viviendas.

En el punto e) no entendemos “a excepción de los casos que estén exentos de selección por el mencionado Registro”, a que se refiere esto concretamente.

C) Artículo 55: Duración del Régimen de Protección. En este artículo se establece que el Plan Andaluz de Vivienda determinará la duración del régimen de protección de las viviendas, pero esto puede generar incertidumbre o resultar insuficiente en áreas con alta demanda de vivienda. Por tanto, se propone añadir que, en las zonas con una alta presión sobre el mercado de la vivienda, el régimen de protección se extenderá por períodos más largos, garantizando que estas viviendas no se liberen demasiado pronto al mercado libre, lo que podría derivar en una pérdida del recurso social. Una propuesta sería que, en áreas metropolitanas de alta demanda, el plazo de protección fuera superior al estándar regional.

D) Artículo 56: Precio Máximo de Venta o Alquiler de la Vivienda Protegida. Se debería añadir que es necesario una supervisión continua para evitar que se produzcan abusos o incumplimientos.

E) Artículo 58: Plazo de Primera Utilización. Además de establecer un plazo de ocupación máximo, también se debería establecer algún mecanismo o sistema para detectar viviendas protegidas que hayan quedado vacías después de ser habitadas.

F) Artículo 59: Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía, debería añadirse que este sistema debe ser de accesible, público y además actualizado.

RESPUESTA 13:

Se informa que se han trasladado parte de las determinaciones del articulado del Título IV. Vivienda

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		PÁG. 286/513	



Protegida a desarrollo reglamentario. Para ello 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.

- A) No se acepta. El régimen vigente ya incentiva que se mantengan dentro del régimen de protección. Ampliarlo fuera de ese plazo no es posible legalmente.
- B) No se acepta. Los destinatarios se definen en el Anteproyecto a nivel general, no pudiendo definirse más concretamente puesto que el nivel de ingresos y otras características depende de la programación de los planes de vivienda.
- C) No se acepta, dado que es una determinación más propia de los planes en su conexión con la concreción de las Áreas Prioritarias de Vivienda.
- D) Se acepta parcialmente, lo solicitado ya se contempla en el Anteproyecto en el Régimen Sancionador.
- E) Se acepta.

OBSERVACIÓN 14. Capítulo II. Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida.

A) Propuestas Generales:

- Simplificación de trámites administrativos: El proceso de adjudicación de viviendas protegidas y la resolución de conflictos pueden beneficiarse de una mayor simplificación a través de la introducción de trámites digitales y declaraciones responsables. Esto reduciría los tiempos de espera y mejoraría la experiencia de los solicitantes, al mismo tiempo que agilizaría el trabajo de las administraciones.
- Revisión y actualización del régimen de transmisiones: Las transmisiones de viviendas protegidas deben estar sujetas a un control riguroso para evitar su salida anticipada del régimen de protección. Es importante que las administraciones puedan intervenir en estos procesos para garantizar que las transmisiones se ajustan a los criterios legales y que las viviendas sigan cumpliendo su finalidad social.

B) Artículo 60: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Se propone añadir que este registro debe contemplar la posibilidad de que las personas solicitantes puedan consultar el estado de su solicitud y las listas de adjudicación en tiempo real. Así como facilitararlo a la ciudadanía no solo con el soporte digital, sino también de forma presencial para aquellas personas que no tienen posibilidad de hacerlo de forma temática.

C) Artículo 62: Procedimiento de Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida. Se debería homogenizar los criterios de selección para evitar que en determinados municipios o promociones se apliquen criterios de selección que puedan favorecer a unos colectivos sobre otros sin justificación clara. Y esto debido a que se especifica que la selección de adjudicatarios se realizará por sorteo, baremación, antigüedad en la inscripción, u otros sistemas de adjudicación definido en las bases reguladoras de Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda Protegida, según se acuerde por el Ayuntamiento o por el promotor. Por tanto, sería necesario establecer en este borrador de Ley unos criterios comunes para este procedimiento de selección.

D) Artículo 63: Procedimiento Abreviado de Selección de Adjudicatarios de Vivienda Protegida. Ante este sistema abreviado, debería añadirse que existirá una supervisión estricta por parte de las diferentes administraciones, garantizando que se respeten los principios que se recogen en este artículo de y concurrencia y transparencia

RESPUESTA 14:

Se informa que se han trasladado parte de las determinaciones del articulado del Título IV. Vivienda Protegida a desarrollo reglamentario. Para ello 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. Además, dado que el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es una competencia municipal, no se considera que la implantación de un sistema informático para la gestión de las viviendas protegidas deba ofrecerse por la Comunidad Autónoma, dejándose a los Ayuntamientos autonomía para su desarrollo informático de forma que permita recoger las singularidades de cada municipio.

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		PÁG. 287/513	



- A) No se acepta. Ya lo contempla el Anteproyecto.
- B) No se acepta. No se acepta, es un contenido más propio de un desarrollo reglamentario.
- C) Se acepta. No se acepta, es un contenido más propio de un desarrollo reglamentario.
- D) Se acepta en el sentido de que se elimina el procedimiento abreviado.

OBSERVACIÓN 15. Capítulo III. Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos

A) Artículo 64: Promoción de Viviendas Protegidas. En este artículo se establece que las viviendas protegidas podrán ser de promoción pública, privada o colaboración público-privada. Es importante garantizar se prime, ante todo, la promoción pública o incluso la colaboración público-privada, antes de las colaboraciones privadas, pero en el caso que sean promociones privadas se debe recoger en el artículo que cumplan con los mismos estándares de accesibilidad y asequibilidad que las públicas. Para ello se propone añadir que las promociones en colaboración público-privada estén sujetas a controles rigurosos para evitar prácticas especulativas y garantizar que las viviendas se mantengan dentro del régimen protegido durante todo el período de protección.

B) Artículo 65: Medidas de Fomento para la Promoción de Viviendas Protegidas. Se debería especificar con algo más de detalle los incentivos que recibirán los promotores de viviendas protegidas, como deducciones en impuestos locales (IBI), bonificaciones en el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) o en el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Sería recomendable también una definición clara de las subvenciones regladas, y de lo que se establece en el artículo 65.4.

C) Artículo 67: Procedimiento de Calificación de las Viviendas Protegidas. Debería tenerse en cuenta que es meramente importante que el procedimiento de calificación sea más ágil, reduciendo el número de trámites presenciales y agilizando los tiempos de respuesta. La creación de una plataforma online centralizada podría permitir a los promotores realizar todos los trámites de forma telemática, desde la solicitud de calificación inicial hasta la obtención de la calificación definitiva. Además de establecer plazos máximos para la resolución de expedientes.

RESPUESTA 15:

- A) No se acepta. No existe distinción en cuanto calidad y accesibilidad si no las propias de la programación concreta y la tipología. Ya se contemplan controles exhaustivos en el régimen sancionador.
- B) No se acepta. Es un contenido más propio de un desarrollo reglamentario
- C) No se acepta. Presupuestariamente no resulta viable. Ha de tenerse en cuenta que la calificación de vivienda protegida es una competencia municipal.

OBSERVACIÓN 16: Capítulo IV. Formalización de la Adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos.

A) Artículo 70: Contratos de Adjudicación de Vivienda Protegida en Venta, Arrendamiento u Otros Regímenes de Cesión de Uso. Se debe añadir que además de contar con la necesidad de la acreditación emitida por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un mecanismo que garantiza la legalidad del proceso. Sin embargo, podría mejorarse en cuanto a la agilidad y transparencia del procedimiento, para ello añadimos que se cree un modelo de contrato único para todas las promociones de vivienda protegida.

B) Artículo 71: Percepción de Cantidades a Cuenta y en Concepto de Reserva. Se deben añadir garantías para proteger a las personas adjudicatarias frente a posibles incumplimientos por la parte promotora, por ello se deben especificar con mayor claridad y exactitud las garantías que deben ofrecer los promotores estén claramente detalladas, especificando los tipos de avales o seguros exigibles. Esto garantizaría que los adjudicatarios puedan recuperar las cantidades anticipadas en caso de incumplimiento del promotor.

RESPUESTA 16:

- A) No se acepta. Ya se regula un contenido mínimo contractual y es requisito indispensable para formalizar el contrato de adjudicación contar con la acreditación del Registro Municipal de Demandantes de

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		PÁG. 288/513



Vivienda Protegida.

- B) No se acepta. Ya se contempla en este Anteproyecto y en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y su normativa de desarrollo.

OBSERVACIÓN 17: Capítulo V. Derechos y Obligaciones de las Personas Titulares Adjudicatarias de Derechos de Propiedad, Arrendamiento o Cesión de Uso de Vivienda Protegida.

A) Artículo 73: Derechos y Obligaciones de las Personas Titulares Adjudicatarias de Derechos de Propiedad, Arrendamiento o Cesión de Uso de Vivienda Protegida, se debe añadir:

Mecanismos de control más estrictos sobre la residencia habitual: Para evitar que las viviendas protegidas sean utilizadas con fines especulativos o vacacionales, se recomienda implementar un sistema de control de la residencia habitual que utilice tecnologías de monitorización, como el cruce de datos de consumo eléctrico, agua y gas, o la verificación del empadronamiento.

B) Artículo 74: Publicidad en las Operaciones de Venta o Arrendamiento de una Vivienda Protegida por las Personas Titulares. Se propone añadir:

- Crear una plataforma oficial para anuncios de viviendas protegidas: Se podría crear una plataforma oficial de anuncios gestionada por la administración, donde todas las personas propietarias de viviendas protegidas deban publicar obligatoriamente sus ofertas de venta o alquiler. Esta medida garantizaría la transparencia en las operaciones y permitiría a la administración controlar mejor los precios.
- Responsabilidad compartida con plataformas inmobiliarias: Las plataformas inmobiliarias deberían tener la obligación de verificar la autenticidad de las publicaciones relacionadas con viviendas protegidas, asegurándose de que cumplen con los requisitos legales antes de que los anuncios sean publicados.

C) Artículo 75: Transmisión, Alquiler o Cesión de Uso de una Vivienda Protegida por su Propietario Adjudicatario o Segundos Adquirentes, en promociones de vivienda protegida en régimen de venta.

Se propone añadir:

- La creación de una Ventanilla única digital, para aquellas personas que, si puedan acceder a ello, para simplificar los trámites de transmisión, es decir, para todas las gestiones relacionadas con la transmisión de viviendas protegidas, lo que reduciría la burocracia y mejoraría los tiempos de respuesta.
- Igualmente establecer un mayor control sobre segundas transmisiones: Para evitar que las viviendas protegidas pierdan su carácter social en segundas transmisiones, se podrían implementar controles más rigurosos que aseguren que las nuevas transmisiones cumplen con los requisitos establecidos para los precios máximos y los perfiles de los adjudicatarios.

D) Artículo 78: Operaciones Societarias sobre Viviendas Protegidas como Consecuencia de Fusiones, Absorciones y Aumentos de Capital. Se propone que la Consejería competente realice auditorías periódicas para verificar que los nuevos titulares sigan cumpliendo con los requisitos del régimen de vivienda protegida, especialmente en lo que respecta al uso adecuado y la fijación de precios.

E) Artículo 80: Adquisición de Vivienda Protegida por Sucesión Mortis Causa. Se propone introducir de incentivos para las personas herederas a fin de fomentar la permanencia de las viviendas en el régimen de protección. Se podrían introducir incentivos fiscales para los herederos que cumplan con los requisitos de acceso y que decidan mantener la vivienda en el régimen de protección, en lugar de proceder a su venta.

RESPUESTA 17:

A) Se acepta parcialmente. Si bien no resulta viable ni técnica ni presupuestariamente la implantación de técnicas de monitorización, si se informa que la actuación de inspección analiza la situación de las viviendas protegidas a través del cruce de los datos de distintos sistemas de información para obtener datos que reflejen el uso irregular de las viviendas protegidas.

B) Se acepta parcialmente. Se ha planteado la creación del 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 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

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		PÁG. 289/513	



de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de las viviendas desde varios criterios objetivos y a través de mapas. Este sistema se irá alimentando poco a poco, su gestión, creación e implantación están sujetas a disponibilidad presupuestaria, por ello, la propuesta podrá plantearse de cara a futuro.

- C) Se acepta parcialmente. Ya existe la posibilidad de tramitación on line. En cuanto al control ya se contempla en el Régimen Sancionador.
- D) Se acepta parcialmente. Ya se contempla en el Título de Inspección, y en un exhaustivo régimen sancionador. Tal como se ha mencionado anteriormente, la actuación de inspección analiza la situación de las viviendas protegidas a través del cruce de los datos de distintos sistemas de información para obtener datos que reflejen el uso irregular de las viviendas protegidas.
- E) No se acepta. Que estas viviendas continúen protegidas depende del periodo de calificación, no pudiendo establecer distinciones en cuanto a las posibilidades de descalificación por el hecho de su adquisición mortis causa.

OBSERVACIÓN 18: Capítulo VI. Prerrogativas de la Administración en relación a las viviendas protegidas.

Artículo 81: Derechos de Adquisición Preferente, Tanteo y Retracto. Se debería añadir que Existirá una coordinación interadministrativa: Para mejorar la eficacia en la aplicación de estos derechos, se establecerán protocolos de coordinación entre la Junta de Andalucía, los Ayuntamientos y otras entidades públicas, que determinen los casos prioritarios en los que debe ejercerse el derecho de tanteo o retracto.

- Además, debe completarse más detalladamente, con las siguientes aportaciones:
 - En todo caso se garantizará la compatibilidad del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con aquellas otras medidas establecidas por el Estado en el ejercicio de sus competencias derivadas del artículo 149.1.11.^a y 13.^a de la Constitución.
 - Las viviendas sobre las que se podrán ejercitar los derechos de tanteo y retracto deberán estar incluidas, como requisito esencial para la procedencia de los citados derechos, en los supuestos de aplicación delimitados a tal fin en el Plan Andaluz de Vivienda. Solo podrán ejercitarse estos derechos de adquisición preferente en aquellos supuestos en los que tras la transmisión de la vivienda esta quede totalmente libre del préstamo hipotecario o de cualquier otra deuda de la que responda la vivienda con la entidad que realiza la ejecución o la dación en pago.
 - Los derechos de tanteo y retracto, deberán constar, expresamente, en la correspondiente escritura pública y tendrán su reflejo en la respectiva inscripción registral.
 - Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en adquisiciones por dación en pago. La persona interesada en adquirir una vivienda o viviendas mediante dación en pago de deuda con garantía hipotecaria incluida en los supuestos de aplicación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda la oferta del negocio jurídico traslativo, indicando el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión. En dicha comunicación deberá constar la conformidad del transmitente con las condiciones de la transmisión.
 - El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquel en que haya tenido entrada en el Registro General de la Consejería competente en materia de vivienda la comunicación. Si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, podrá llevarse a efecto la transmisión comunicada en sus mismos términos.
 - La persona adquirente deberá comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las que se ha producido esta, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.
 - Cuando la Consejería competente en materia de vivienda acuerde el ejercicio del derecho de

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		PÁG. 290/513	



tanteo notificará este acuerdo a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados. El acuerdo tendrá, al menos, el siguiente contenido:

- La justificación por la que se ejerce el derecho.
- El precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión.
- En su caso, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o quien asuma sus competencias, o Ayuntamiento que va a ejercer el derecho de tanteo.
- En los supuestos en que la Consejería competente en materia de vivienda acuerde no ejercitar los derechos de tanteo y retracto regulados en este artículo comunicará esta circunstancia junto con su motivación a la persona titular de la vivienda y a los demás interesados en el plazo de quince días hábiles desde que se dicte el acuerdo.
- Precio de la adquisición. En caso de ejercicio del derecho de tanteo o de retracto de transmisiones de vivienda mediante dación en pago, el precio vendrá determinado por el valor del crédito de cuya extinción se trata. En el supuesto de retracto vinculado a ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales, se abonará el precio satisfecho por el adjudicatario del bien y, además, los gastos soportados por este y directa e inmediatamente causados por dicha ejecución.

RESPUESTA 18:

Se acepta parcialmente para 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.

OBSERVACIÓN 19. Capítulo VII. Descalificación de la Vivienda Protegida.

Artículo 84: Descalificación de Viviendas Protegidas.

Deberían ampliarse los años para su descalificación, ya que se reduce la oferta de vivienda asequible de este modo. Además, se propone añadir:

- Que la Consejería competente debería realizar una revisión exhaustiva de cada solicitud de descalificación para garantizar que las viviendas descalificadas no sean inmediatamente objeto de especulación o aumento de precios, perjudicando así a los sectores más vulnerables.
- La descalificación debería estar condicionada al cumplimiento de ciertos requisitos, como la disponibilidad de vivienda protegida en la zona o la existencia de una demanda cubierta en el área de la vivienda. Esto garantizaría que la descalificación no afecte negativamente al acceso a la vivienda.

RESPUESTA 19:

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 que podrán establecerse reglamentariamente o en el plan.

OBSERVACIÓN 20: TÍTULO VI INFRAESTRUCTURA RESIDENCIAL DE GESTIÓN PÚBLICA

A) Artículo 85. Bienes que integran la Infraestructura Residencial de Gestión Pública. Consideran que este artículo es clave para definir el alcance y composición del parque de viviendas públicas y concertadas, y debe garantizar una correcta definición de los bienes que lo integran, así como los mecanismos de colaboración público-privada. Por ello se propone la siguiente redacción:

- La Infraestructura Residencial de Gestión Pública o Concertada estará integrada por los siguientes bienes, destinados a satisfacer las necesidades habitacionales en el marco de las políticas públicas de vivienda, de conformidad con los principios de equidad, sostenibilidad y eficiencia:
 - a) Viviendas protegidas y alojamientos protegidos: Bienes inmuebles que han sido declarados de protección pública, destinados a arrendamiento u otras fórmulas de cesión de uso, cuya titularidad corresponde a las Administraciones Públicas o entidades concertadas.
 - b) Viviendas adquiridas por las Administraciones Públicas: Viviendas adquiridas en el contexto de actuaciones de regeneración o renovación urbanas, destinadas a integrarse en el parque público de

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		PÁG. 291/513	



- viviendas, garantizando que cumplan con los requisitos de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética establecidos por la normativa vigente.
- c) Bienes inmuebles cedidos en uso: Viviendas o alojamientos que hayan sido objeto de cesión en derecho de superficie, usufructo u otras modalidades jurídicas que permitan su utilización pública o concertada, en los términos acordados con las Administraciones Públicas.
 - d) Viviendas promovidas en colaboración con entidades privadas: Viviendas promovidas por entidades privadas en el marco de fórmulas de colaboración público-privada, siempre que dichas colaboraciones respeten los principios de transparencia, concurrencia pública y acceso equitativo. Estas viviendas deberán garantizar su destino a colectivos vulnerables o en riesgo de exclusión.
 - e) Equipamientos residenciales complementarios: Bienes inmuebles destinados a servicios complementarios de la vivienda, tales como centros de día, residencias u otros equipamientos sociales que formen parte de la infraestructura de gestión pública o concertada, contribuyendo al bienestar y la inclusión social de sus residentes.
- Los bienes que integren la Infraestructura Residencial de Gestión Pública o Concertada deberán cumplir con los más altos estándares en materia de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y accesibilidad universal, promoviendo el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las políticas autonómicas en materia de cambio climático y eficiencia energética. Las nuevas promociones y rehabilitaciones deberán incluir tecnologías y soluciones que contribuyan a la reducción de la huella de carbono y el consumo energético.
 - La gestión de estos bienes, tanto si es realizada por entidades públicas como privadas, deberá regirse por los principios de transparencia, equidad y eficiencia, garantizando que el acceso a las viviendas y alojamientos protegidos se realice conforme a los criterios de necesidad, vulnerabilidad y situación socioeconómica de las personas adjudicatarias, conforme a la normativa aplicable.
 - Las fórmulas de colaboración público-privada que se establezcan para la gestión o promoción de las viviendas integradas en esta infraestructura deberán ser objeto de procedimientos de concurrencia competitiva y transparencia, asegurando que los acuerdos se suscriban bajo condiciones que favorezcan la accesibilidad de la vivienda a los colectivos prioritarios definidos en la normativa.
 - Las Administraciones Públicas responsables de la gestión del parque público o concertado velarán por el adecuado mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles que lo integran, garantizando su permanencia en condiciones óptimas de habitabilidad, seguridad y confort para los adjudicatarios. Asimismo, promoverán la rehabilitación y renovación de aquellos bienes que lo requieran para mantener los estándares de calidad y eficiencia.
- B) Artículo 86. Derecho de Superficie, Usufructo o Cesión de Uso.**
- Propuestas de mejora en cuanto al derecho de Superficie:
 - Las Administraciones Públicas podrán constituir el derecho de superficie sobre los bienes inmuebles que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía, con el fin de permitir la construcción o rehabilitación de viviendas protegidas por parte de terceros, sin que ello implique la pérdida de la titularidad pública del suelo.
 - El derecho de superficie se otorgará mediante un contrato público, en el que se establecerán las condiciones de uso, el plazo del derecho, las obligaciones del superficiario y el destino final de las viviendas construidas. Este contrato deberá incluir cláusulas que garanticen que las viviendas mantendrán su carácter protegido durante el tiempo estipulado.
 - Propuesta de mejora en cuanto al Usufructo de bienes inmuebles:
 - Las Administraciones podrán otorgar el usufructo de bienes inmuebles del parque público de vivienda a entidades sin ánimo de lucro, cooperativas o particulares, a fin de que utilicen dichas viviendas durante un período determinado, sin adquirir la propiedad de los inmuebles.
 - El usufructo tendrá como finalidad el uso de las viviendas para la residencia habitual de los beneficiarios, bajo condiciones de protección y accesibilidad económica, garantizando en todo momento que el uso del inmueble se ajuste a la finalidad social establecida.

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		PÁG. 292/513	



- El contrato de usufructo deberá incluir cláusulas que regulen las responsabilidades del usufructuario en relación con el mantenimiento y conservación de las viviendas, así como los mecanismos de control y supervisión por parte de la Administración para asegurar el correcto uso del bien.
- Propuesta de mejora en cuanto Cesión de uso:
 - Las viviendas y otros inmuebles que formen parte del Parque Público de Vivienda podrán ser objeto de cesión de uso temporal a personas físicas, entidades del tercer sector o cooperativas, con el objetivo de garantizar su uso social. La cesión de uso se formalizará mediante un contrato administrativo, en el que se especificarán las condiciones de uso, el plazo de la cesión y los derechos y obligaciones de las partes.
 - La cesión de uso podrá destinarse a la gestión de programas sociales de vivienda, tales como viviendas de emergencia para personas en situación de exclusión social, refugios para víctimas de violencia de género o viviendas temporales para personas en situación de desahucio.
 - Las cesiones de uso estarán sujetas a revisión periódica por parte de la Administración, con el fin de asegurar que los inmuebles siguen cumpliendo la finalidad social para la que fueron cedidos. En caso de incumplimiento, la Administración podrá rescindir el contrato y recuperar el bien para su reincorporación al parque público de viviendas.
- Propuestas de mejora En cuanto Protección de la titularidad pública:
 1. En ningún caso la constitución del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso implicará la pérdida de la titularidad pública de los inmuebles. Las Administraciones mantendrán la propiedad de los suelos y, en su caso, de las edificaciones, asegurando que el uso de los bienes se ajuste en todo momento a los principios de interés público y función social de la vivienda pública.
 2. Los contratos que regulen estas modalidades deberán incluir cláusulas de reversión, mediante las cuales se garantice la recuperación del pleno control sobre los bienes por parte de la Administración, en caso de que el superficiario, usufructuario o cesionario incumpla las obligaciones derivadas del contrato o se desvíe de los fines sociales establecidos.
- Propuesta de Supervisión y control del cumplimiento de la finalidad social:
 - a) La Administración competente deberá llevar a cabo un control periódico sobre el uso de los inmuebles cedidos, en régimen de superficie o usufructo, para garantizar que se ajustan a la finalidad social de la vivienda pública y que los beneficiarios cumplen con las condiciones establecidas en los contratos de cesión o usufructo.
 - b) En caso de que se detecten incumplimientos en la gestión o uso de las viviendas cedidas, la Administración podrá iniciar un procedimiento de rescisión del contrato y revertir el uso del inmueble a la titularidad pública, destinándolo a nuevas adjudicaciones o usos sociales.

C) Artículo 87. Bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía. Este artículo debería definir con claridad cuáles son los bienes que forman parte del Parque Público de Vivienda de Andalucía, estableciendo criterios claros sobre qué inmuebles pueden ser incluidos en este parque y asegurando que estos bienes se destinen exclusivamente a satisfacer las necesidades habitacionales de la población en situación de vulnerabilidad. Sería fundamental garantizar que la incorporación de bienes al parque público sea transparente, equitativa y que responda a las necesidades de la política habitacional.

Por ello, se propone la siguiente redacción:

1. Tipos de bienes:
 - a) El Parque Público de Vivienda de Andalucía estará constituido por todos aquellos bienes inmuebles que hayan sido destinados a cubrir necesidades habitacionales de la población, con especial atención a los colectivos en situación de vulnerabilidad social y económica.
 - b) Los bienes que integran el parque público de vivienda podrán incluir, además de viviendas protegidas, alojamientos temporales o viviendas de emergencia social, así como infraestructuras complementarias necesarias para la adecuada gestión y mantenimiento de las viviendas, tales como

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		PÁG. 293/513	



- centros de día, residencias asistidas o equipamientos comunitarios.
2. Origen de los bienes:
 - a) El Parque Público de Vivienda de Andalucía podrá estar compuesto por bienes inmuebles adquiridos por las Administraciones Públicas a través de las siguientes fórmulas:
 - Compra directa o mediante subasta pública, en los términos previstos en la legislación aplicable.
 - Cesión gratuita o con contraprestación, por parte de entidades públicas o privadas, a fin de destinarlos al uso social de la vivienda.
 - Donación de bienes inmuebles por personas físicas o jurídicas, con la finalidad expresa de que sean incorporados al parque público de vivienda.
 - Expropiación forzosa de inmuebles por causa de interés social o necesidad pública, de acuerdo con los procedimientos establecidos en la normativa vigente.
 - Incorporación de bienes vacantes o infrautilizados mediante procesos de rehabilitación urbana, regeneración de barrios o programas de reutilización de inmuebles en desuso.
 3. Condiciones de uso y destinación:
 - a) Todos los bienes que integren el Parque Público de Vivienda de Andalucía deberán destinarse exclusivamente a la residencia habitual y permanente de los adjudicatarios, y deberán cumplir con los estándares de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética previstos en la normativa aplicable.
 - b) Se prohíbe el uso de los bienes del parque público con fines comerciales, especulativos o de lucro personal. En ningún caso podrán enajenarse o cederse para usos ajenos a la finalidad habitacional prevista.
 4. Rehabilitación y adecuación de los bienes:
 - a) Los bienes inmuebles que se integren en el parque público de vivienda deberán ser objeto de rehabilitación y adecuación, cuando sea necesario, para cumplir con los estándares de habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad.
 - b) Las Administraciones Públicas podrán destinar recursos específicos a la rehabilitación integral de barrios o viviendas en situaciones de deterioro, con el objetivo de incorporar viviendas en desuso o vacantes al parque público de vivienda, mejorando así la oferta habitacional.
 5. Mantenimiento y conservación de los bienes:
 - a) Las Administraciones responsables deberán asegurar el adecuado mantenimiento y conservación de los bienes que integran el parque público, garantizando que las viviendas se mantengan en condiciones óptimas de uso y seguridad para los adjudicatarios.
 - b) Se deberán implementar programas de conservación preventiva y rehabilitación continua, priorizando aquellas viviendas que presenten deficiencias estructurales o habitacionales.
 6. Inventario y seguimiento:
 - a) Los bienes que integran el Parque Público de Vivienda de Andalucía deberán estar inscritos en un inventario público, actualizado de manera continua, en el que se especifique su ubicación, características, estado de conservación y condiciones de ocupación.
 - b) Las Administraciones competentes deberán realizar un seguimiento periódico de los bienes, para garantizar que se mantengan en condiciones adecuadas y que sigan cumpliendo su función social de proporcionar vivienda a colectivos vulnerables.
 7. Protección de la titularidad pública:
 - a) Los bienes que integran el parque público de vivienda estarán sujetos a un régimen jurídico de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, salvo en los casos en que la legislación prevea expresamente su desafectación para otros usos de interés público.
 - b) En ningún caso podrán ser objeto de venta, subasta o transmisión sin una justificación previa de interés público, debidamente fundamentada en un expediente administrativo que garantice la protección de los derechos de los adjudicatarios y de los recursos públicos.

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		PÁG. 294/513	



D) Artículo 88. Concesión para construir y/o gestionar viviendas o alojamientos dotacionales de titularidad pública. Se propone la siguiente redacción:

1. Las Administraciones Públicas, conforme a los principios de publicidad, transparencia y concurrencia, podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar, o únicamente a gestionar, viviendas o alojamientos dotacionales en régimen de alquiler, garantizando que dichos procesos cumplan estrictamente con la legislación de contratación pública y que incluyan cláusulas que aseguren la máxima participación de actores tanto públicos como privados.
2. En el procedimiento de concesión se valorarán, entre otras, las siguientes condiciones: el número mínimo de viviendas a construir, la inclusión de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, la accesibilidad universal, la tipología de las viviendas, la renta o canon máximo a abonar por las personas usuarias, y los estándares mínimos de calidad a los que deberán ajustarse las viviendas.
3. Las Administraciones Públicas establecerán un sistema de supervisión y control para asegurar el cumplimiento de las condiciones de la concesión, mediante la implementación de auditorías periódicas y la evaluación continua del servicio prestado.
4. Las facultades de desahucio podrán ser ejercidas exclusivamente por el titular público de las viviendas protegidas, previa propuesta del concesionario, y solo tras haberse agotado todas las vías de mediación y conciliación pertinentes, garantizando en todo momento el respeto a los derechos de los usuarios afectados.

E) Artículo 89. Periodo de protección de las viviendas del Parque de Titularidad Autonómica y Municipal. Consideran que este periodo de protección es esencial para garantizar que las viviendas públicas sigan cumpliendo su función social de proporcionar alojamiento asequible a largo plazo, sin ser susceptibles de desprotección o de uso especulativo. Por ello, se propone la siguiente redacción más detallada al respecto:

<<Las viviendas de titularidad pública que formen parte del Parque Público de Viviendas de la Junta de Andalucía y de los parques públicos municipales mantendrán su protección durante toda su titularidad pública. Esto implica que seguirán sujetas al régimen de protección bajo el cual fueron construidas o adquiridas, sin perjuicio de lo previsto en esta Ley en relación con la vivienda protegida. Se garantizará que cualquier cambio en el régimen de protección cumpla con los fines sociales de acceso a la vivienda asequible y equitativa.

La enajenación de viviendas protegidas pertenecientes al parque público podrá realizarse a sus arrendatarios, de conformidad con los términos establecidos en el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, o normativa que lo sustituya. Esta enajenación deberá respetar siempre los principios de transparencia, concurrencia pública y equidad, garantizando que los arrendatarios beneficiarios cumplan con los requisitos sociales y económicos establecidos.

En circunstancias excepcionales, y previa justificación administrativa, podrá establecerse un precio inferior de venta o de renta, ajustado a la capacidad económica de los arrendatarios, con el fin de favorecer el acceso a la propiedad o al alquiler de las viviendas del parque público. Esta reducción se aplicará siempre que el adquirente cumpla con los criterios de adjudicación y requisitos del programa específico de vivienda protegida al que esté acogida.

Las Administraciones competentes deberán llevar a cabo un seguimiento y evaluación periódica del uso de las viviendas enajenadas o sujetas a regímenes de alquiler, a fin de asegurar que estas sigan cumpliendo con los fines sociales de vivienda asequible y accesible para los colectivos más vulnerables.>>

F) Artículo 90. Financiación del Parque Público de Vivienda de Andalucía

Se considera que la gestión y expansión de este parque requieren recursos considerables, y por ello, es esencial diversificar las fuentes de ingresos y asegurar que sean suficientes para cumplir los objetivos sociales de acceso a la vivienda asequible. Por ello, se propone la siguiente redacción de mejora:

1. El Parque Público de Vivienda de Andalucía se financiará a través de las siguientes fuentes:
 - a) Ingresos procedentes de la gestión, alquiler y enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda, incluyendo rentas por arrendamiento, derechos de superficie y

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		PÁG. 295/513	



- otros ingresos derivados del uso de las viviendas o inmuebles.
- b) Bienes integrantes de los Patrimonios Públicos de Suelo, según lo previsto en el artículo 128 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, o normativa que la sustituya, los cuales serán destinados a la promoción de viviendas protegidas.
 - c) Subvenciones y ayudas procedentes de los planes de vivienda estatales y autonómicos, así como fondos europeos y otros mecanismos de financiación internacional destinados a la creación, mejora y sostenibilidad del parque público de vivienda.
 - d) Donaciones y legados de personas físicas o jurídicas, destinados específicamente a la ampliación o conservación del parque público de vivienda.
 - e) Colaboración público-privada, mediante convenios o contratos con entidades sin ánimo de lucro, cooperativas, sociedades de inversión social o cualquier otra fórmula de colaboración que garantice la ampliación y conservación de viviendas asequibles, preservando siempre la titularidad pública de los suelos.
2. Las Administraciones responsables de la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía establecerán un sistema de priorización en la asignación de los fondos, dando preferencia a la rehabilitación de viviendas vacantes, la construcción de nuevas viviendas y la implementación de programas de eficiencia energética.
 3. Se establecerán mecanismos de auditoría y control sobre la utilización de los fondos destinados al parque público de vivienda, garantizando la transparencia y rendición de cuentas en la gestión de los recursos.
 4. Las Administraciones podrán suscribir convenios con entidades financieras para obtener líneas de crédito específicas destinadas a la ampliación o mejora del parque público de vivienda, siempre que se asegure que las condiciones de financiación sean favorables y no pongan en riesgo la viabilidad financiera del parque.
- G) Artículo 91. Criterios para la gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía.** Consideran que este artículo es clave para garantizar que la gestión de las viviendas cumpla con su objetivo social, asegurando que los recursos se utilicen de manera eficiente y que se protejan los derechos de las personas usuarias. Es fundamental que la gestión sea transparente, equitativa y garantice la sostenibilidad a largo plazo del parque público de viviendas. Para ello, se proponen las siguientes aportaciones de mejora en el artículo:
1. Principios rectores de la gestión:
 - a) La gestión del Parque Público de Vivienda de Andalucía deberá realizarse conforme a los principios de eficiencia, equidad, sostenibilidad y transparencia, garantizando que los recursos públicos destinados a la vivienda cumplan con su finalidad de proporcionar acceso a una vivienda digna a personas y colectivos en situación de vulnerabilidad o dificultad habitacional.
 - b) Se adoptará un enfoque de sostenibilidad social, económica y ambiental, promoviendo la conservación y mantenimiento adecuado de las viviendas, la eficiencia energética y el uso responsable de los recursos, asegurando la permanencia de las viviendas en condiciones óptimas para su uso por parte de las generaciones futuras.
 2. Administración y gestión del parque público:
 - a) La administración del parque público podrá ser realizada directamente por las Administraciones Públicas competentes, o bien mediante la colaboración con entidades del tercer sector, cooperativas o empresas privadas, siempre bajo el marco de convenios o contratos que garanticen el cumplimiento de los objetivos sociales de la vivienda pública.
 - b) La gestión de las viviendas deberá incluir el mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles, asegurando su conservación y la adecuación a los estándares de habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad establecidos en la normativa aplicable.
 - c) Se deberá implementar un sistema de control y evaluación periódica de la gestión, tanto en términos de mantenimiento como de adjudicación y uso de las viviendas. Los resultados de estas eva-

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		PÁG. 296/513	



- luaciones deberán ser publicados en los portales de transparencia de la Administración competente.
3. Participación y derechos de los usuarios:
 - a) Los usuarios del Parque Público de Vivienda tendrán derecho a participar en los procesos de evaluación de la gestión, así como en la adopción de decisiones que afecten al uso y mantenimiento de las viviendas que habitan.
 - b) Las Administraciones gestoras deberán habilitar mecanismos de quejas y sugerencias, accesibles a los usuarios, y comprometerse a dar respuesta en plazos razonables a las solicitudes y preocupaciones presentadas.
 - c) Los usuarios tendrán derecho a recibir información transparente sobre las condiciones de uso de las viviendas, el mantenimiento realizado y las inversiones previstas, así como sobre los derechos y deberes que les correspondan como adjudicatarios de vivienda pública.
 4. Control del uso adecuado de las viviendas:
 - a) Se realizará un seguimiento periódico del uso que las personas adjudicatarias hacen de las viviendas, a fin de garantizar que estas se destinan efectivamente a la residencia habitual y permanente de las personas beneficiarias, y que se cumplen las condiciones de uso pactadas.
 - b) En caso de incumplimiento de las condiciones de uso, la Administración podrá iniciar procedimientos de revisión del derecho de adjudicación, con el fin de garantizar que las viviendas sigan siendo ocupadas por quienes más lo necesiten.
 5. Sostenibilidad y eficiencia energética:
 - a) La gestión del Parque Público de Vivienda deberá incluir medidas de eficiencia energética y fomento de la sostenibilidad, tanto en la construcción de nuevas viviendas como en la rehabilitación y mantenimiento de las existentes.
 - b) Las inversiones en rehabilitación energética deberán ser prioritarias, con el objetivo de reducir el impacto ambiental del parque de viviendas y disminuir los costos de suministro energético para los adjudicatarios, contribuyendo a la lucha contra la pobreza energética.
 6. Garantías en la colaboración público-privada:
 - a) En los casos en que la gestión de las viviendas públicas se realice mediante colaboración público-privada, se garantizará que las entidades gestoras respeten los principios de equidad, transparencia y responsabilidad social.
 - b) Los convenios o contratos suscritos con entidades privadas deberán incluir cláusulas de control y supervisión, que permitan a la Administración intervenir en caso de que se detecten incumplimientos en la gestión o desviaciones de los objetivos sociales establecidos.

H) Artículo 92. Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía. Consideran fundamental garantizar que estas fórmulas sean inclusivas, transparentes y equitativas, de modo que los colectivos más vulnerables puedan acceder a una vivienda en condiciones justas y claras. Asimismo, es necesario definir los mecanismos que regulan el proceso de adjudicación, asegurando que se prioricen las necesidades reales y se respete el derecho a la vivienda digna. Para ello, se propone la redacción siguiente:

1. Modalidades de acceso:

a) Las viviendas del Parque Público de Vivienda de Andalucía podrán ser adjudicadas bajo las siguientes modalidades, de conformidad con la normativa vigente:

i. Arrendamiento: Las viviendas podrán ser adjudicadas en régimen de arrendamiento, garantizando que los cánones o rentas establecidas sean accesibles y acordes con las condiciones económicas de los adjudicatarios. Este régimen estará dirigido principalmente a personas o familias en situación de vulnerabilidad económica o social.

ii. Cesión de uso: Las viviendas podrán ser adjudicadas en régimen de cesión de uso temporal, por plazos determinados, a personas o colectivos que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa autonómica, asegurando el cumplimiento de la finalidad social de las viviendas.

iii. Compra en régimen de protección: En aquellos casos en los que sea posible, se permitirá el acceso a la

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		PÁG. 297/513	



vivienda pública en régimen de compra, garantizando que los precios sean asequibles y que las condiciones de pago sean accesibles para las personas adjudicatarias. En todo caso, las viviendas adquiridas bajo este régimen mantendrán su condición de vivienda protegida, y estarán sujetas a limitaciones en la transmisión posterior.

iv. Otros regímenes especiales: Se podrán establecer fórmulas especiales de acceso, tales como el derecho de superficie o el usufructo, que permitan el uso de las viviendas por parte de colectivos específicos o en programas de integración social y rehabilitación habitacional.

2. Criterios de acceso:

a) Los criterios de acceso a las viviendas del parque público se regirán por principios de equidad, transparencia y concurrencia pública, priorizando a los colectivos en situación de mayor vulnerabilidad o riesgo de exclusión social.

b) Los requisitos para acceder a una vivienda pública incluirán, entre otros, la situación socioeconómica de los solicitantes, el número de miembros del núcleo familiar, la presencia de personas dependientes o con discapacidad en la unidad familiar, así como la urgencia habitacional derivada de situaciones de desahucio, violencia de género o desprotección social.

c) Se establecerá un baremo público para la adjudicación de las viviendas, en el que se ponderen los factores anteriormente descritos. Dicho baremo deberá ser actualizado periódicamente para adaptarse a las necesidades sociales detectadas y a la evolución del parque de viviendas públicas.

3. Procedimiento de adjudicación:

a) El acceso a las viviendas del parque público se realizará mediante convocatorias públicas, abiertas a todas las personas que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa. Estas convocatorias deberán ser ampliamente difundidas a través de los boletines oficiales y los portales de transparencia de las Administraciones competentes.

b) La adjudicación de las viviendas se realizará a través de procedimientos de concurrencia pública, garantizando que todos los solicitantes tengan igualdad de oportunidades y que los resultados sean transparentes y fácilmente accesibles para los interesados.

c) La Administración competente deberá publicar un listado de adjudicatarios y reservas, conforme al baremo y criterios establecidos en la convocatoria, garantizando que las personas no adjudicatarias puedan impugnar los resultados si detectan irregularidades en el proceso.

4. Revisión periódica de las condiciones de adjudicación:

a) Se realizará una revisión periódica de las condiciones socioeconómicas de las personas adjudicatarias de las viviendas en régimen de arrendamiento o cesión de uso, con el objetivo de garantizar que las viviendas sigan destinadas a quienes más lo necesiten.

b) En caso de que se detecte una mejora sustancial en la situación económica de los adjudicatarios que les permita acceder a una vivienda en el mercado libre, la Administración podrá iniciar un procedimiento de revisión del derecho de uso, garantizando en todo momento la continuidad habitacional de los adjudicatarios mediante programas de transición y alternativas habitacionales adecuadas.

5. Protección de colectivos vulnerables:

a) Se establecerán medidas específicas para garantizar el acceso preferente de los colectivos más vulnerables, como personas en situación de pobreza, familias monoparentales, personas mayores, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género y otros colectivos en situación de especial vulnerabilidad.

b) Las viviendas de emergencia social estarán destinadas a personas o familias que se encuentren en situaciones de desahucio, pérdida de vivienda o desprotección, y se adjudicarán con carácter prioritario a través de procedimientos de urgencia.

I) Artículo 93. Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Este inventario debe ser exhaustivo, actualizado y fácilmente accesible, para que las Administraciones competentes y los ciudadanos puedan conocer el estado, ubicación y características de las viviendas disponibles. También es importante que dicho inventario esté vinculado a la planificación estratégica del parque de viviendas,

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		PÁG. 298/513	



facilitando la toma de decisiones y la adjudicación eficiente.

- Elaboración y mantenimiento del inventario:

a) Las Administraciones Territoriales competentes en materia de vivienda, así como las entidades públicas adscritas, deberán elaborar y mantener actualizado un Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía, en el que se incluirán todas las viviendas y alojamientos protegidos de titularidad pública, así como aquellos gestionados mediante fórmulas de colaboración público-privada.

b) El inventario deberá incluir la siguiente información mínima para cada bien inmueble: ubicación, características técnicas, superficie, año de construcción, estado de conservación, régimen de protección, régimen de ocupación (arrendamiento, cesión, otros) y situación jurídica del bien (titularidad, gravámenes, etc.).

- Información sobre los beneficiarios y ocupación:

a) El inventario deberá incorporar datos sobre los beneficiarios de las viviendas, incluyendo información sociodemográfica y económica de los adjudicatarios, garantizando el cumplimiento de la normativa en materia de protección de datos personales.

b) Se deberá reflejar de manera clara la situación de ocupación de las viviendas, indicando si están ocupadas, vacantes o en proceso de adjudicación, así como las condiciones de uso y los términos del contrato que rige la ocupación de cada inmueble.

- Actualización y revisión periódica del inventario:

a) El inventario deberá ser actualizado periódicamente, garantizando que la información refleje de manera precisa la situación actual de las viviendas. La actualización deberá realizarse como mínimo de manera anual, o cuando se produzcan modificaciones significativas en la situación de los inmuebles, tales como cambios en su ocupación, estado de conservación o régimen de uso.

b) Las Administraciones responsables de la gestión del parque público deberán realizar una revisión periódica del inventario, a fin de detectar posibles deficiencias o desajustes en la información y corregirlos de forma inmediata.

- Accesibilidad y transparencia:

a) El inventario deberá ser objeto de publicidad y acceso público en los términos establecidos por la normativa de transparencia, facilitando su consulta a través de medios digitales. Se habilitarán plataformas en línea accesibles, en las que los ciudadanos puedan consultar la disponibilidad de viviendas, los criterios de adjudicación y el estado del parque público de vivienda.

b) La Administración deberá garantizar que la información publicada en el inventario cumpla con los principios de transparencia, veracidad y accesibilidad, permitiendo el control social y la rendición de cuentas en la gestión del parque público.

- Integración con la planificación habitacional:

a) El inventario del Parque Público de Vivienda deberá estar integrado en los instrumentos de planificación autonómica y local en materia de vivienda, facilitando la toma de decisiones estratégicas en relación con la creación de nueva infraestructura residencial, la rehabilitación de viviendas existentes y la optimización del uso del parque habitacional disponible.

b) Los datos recopilados en el inventario permitirán identificar las necesidades habitacionales no cubiertas en cada territorio, así como las viviendas susceptibles de ser rehabilitadas o de recibir actuaciones de mejora en su eficiencia energética o accesibilidad.

- Colaboración interadministrativa:

a) Se promoverá la colaboración entre las diferentes Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, a fin de asegurar que el inventario sea un instrumento homogéneo, coherente y actualizado en todo el territorio andaluz.

b) Las entidades gestoras del parque público de vivienda deberán colaborar en el intercambio de información con la Administración Autonómica, garantizando la integración de los datos en una única plataforma digital que facilite la coordinación de las políticas públicas de vivienda.

J) Artículo 94. Evaluación del Parque Público de Vivienda

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		PÁG. 299/513	



Consideran esencial para asegurar que la gestión del parque público sea adecuada y eficiente, permitiendo ajustar y mejorar las políticas de vivienda en función de los resultados obtenidos. Este artículo debe garantizar que la evaluación sea exhaustiva, basada en datos actualizados y vinculada a la planificación estratégica del parque de viviendas. Además, es crucial que los resultados de la evaluación se hagan públicos para asegurar la transparencia y la rendición de cuentas.

Áreas clave que se propone mejorar:

1. Periodicidad y alcance de la evaluación: Es importante definir claramente la frecuencia con la que debe realizarse la evaluación y asegurar que abarque todos los aspectos relevantes de la gestión, uso y mantenimiento de las viviendas.
2. Indicadores de rendimiento: Se deben establecer indicadores claros y medibles que permitan evaluar el desempeño de las políticas de vivienda.
3. Transparencia y rendición de cuentas: Los resultados de la evaluación deben ser accesibles al público y servir para ajustar las estrategias de gestión del parque público
- Artículo 95. Derechos y deberes de los usuarios del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Es importante que estas disposiciones no solo sean claras y justas, sino que también promuevan una gestión sostenible, una convivencia armoniosa y el cumplimiento de los objetivos sociales de las viviendas públicas. Por ello proponemos la redacción más detallada
 1. Derechos de los usuarios:
 - a) Derecho de uso y disfrute: Los adjudicatarios de viviendas del Parque Público de Vivienda de Andalucía tendrán derecho al uso y disfrute de la vivienda adjudicada, de acuerdo con las condiciones contractuales establecidas y conforme a la normativa vigente.
 - b) Derecho a condiciones dignas de habitabilidad: Los usuarios tienen derecho a ocupar una vivienda en condiciones dignas de habitabilidad, seguridad y salubridad. Las Administraciones competentes velarán por el adecuado mantenimiento de las viviendas, asegurando que se cumplan los estándares de calidad y accesibilidad establecidos en la normativa autonómica.
 - c) Derecho a la estabilidad: Los usuarios tendrán derecho a la estabilidad en la ocupación de la vivienda, siempre que cumplan con las obligaciones contractuales, especialmente en lo que respecta al pago de las rentas o cuotas acordadas y al buen uso de la vivienda.
 - d) Derecho a la información: Los usuarios tienen derecho a ser informados por las Administraciones competentes sobre cualquier actuación que pueda afectar la ocupación o las condiciones de la vivienda, así como a recibir información sobre las ayudas o programas disponibles para la mejora de su situación habitacional.
 - e) Derecho a la participación: Los adjudicatarios podrán participar en los procesos de consulta pública que afecten a la gestión del parque público de vivienda, especialmente en lo relativo a reformas, rehabilitaciones o cambios en las condiciones de ocupación.
 2. Deberes de los usuarios:
 - a) Deber de conservación y mantenimiento: Los usuarios están obligados a conservar la vivienda en buenas condiciones de uso, realizando un uso adecuado y responsable de las instalaciones y servicios. Cualquier daño o deterioro causado por un uso negligente será responsabilidad del usuario.
 - b) Deber de pago: Los adjudicatarios están obligados a cumplir con el pago de las rentas, cuotas o cánones establecidos para la ocupación de la vivienda, en las condiciones y plazos acordados. En caso de dificultades económicas, podrán solicitar las ayudas previstas, siempre que cumplan con los requisitos establecidos.
 - c) Deber de convivencia: Los usuarios deberán respetar las normas de convivencia establecidas en el inmueble y en la comunidad de vecinos, garantizando el uso pacífico de las instalaciones comunes y evitando cualquier conducta que pueda afectar a los derechos de otros ocupantes.
 - d) Deber de uso conforme a la finalidad adjudicada: Los usuarios deberán utilizar la vivienda para el fin que les fue adjudicada, es decir, como residencia habitual y permanente. Se prohíbe el subarriendo, cesión de uso o cualquier otra alteración del destino de la vivienda sin autorización expresa de la

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		PÁG. 300/513	