

## 2. INFORME DE VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS EN EL INFORME DEL CONSEJO DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS DE ANDALUCÍA

Conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía y en el artículo 10 del Decreto 58/2006, de 14 de marzo, por el que se regula el Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, con fecha 26/07/2024 se solicitó la emisión del informe preceptivo sobre el asunto de referencia al Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía.

Se han recibido dos informes:

- Informe CPCUA nº 74/2024, de fecha 30/07/2024.
- Informe CPCUA nº 74 bis/2024, de fecha 30/09/2024.

A continuación, se exponen las consideraciones realizadas:

### 1. Consideraciones realizadas en el Informe CPCUA nº 74/2024, de fecha 30/07/2024.

**PRIMERA.- CONSIDERACIÓN GENERAL. IGUALDAD DE GÉNERO.** Consideran que es pertinente que se recoja en la Exposición de Motivos una expresa mención al impacto de género del anteproyecto, lenguaje no sexista y sin discriminación, directa o indirecta, debiendo repararse en la necesidad de hacerlo en todos los proyectos de ley, reglamentos y planes que apruebe el Consejo de Gobierno, siendo reseñable destacar que últimamente venimos detectando que no se realiza tal mención en la introducción de las normas.

**RESPUESTA:** Se incluyen las referencias mencionadas en la Exposición de Motivos.

**SEGUNDA.- CONSIDERACIÓN GENERAL. PARTICIPACIÓN DEL CPCUA Y PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA.** Sugieren que se mencione en la exposición de motivos que se ha dado audiencia al CPCUA por ser un trámite preceptivo.

**RESPUESTA:** En la Exposición de Motivos se mencionará que se han llevado a cabo todos los trámites preceptivos. Es en la Memoria de Análisis de Impacto Normativo donde se recogen pormenorizadamente todos los trámites realizados.

**TERCERA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.** Dado que el plazo para la emisión del informe de la CPCUA es de 10 días, realizan una exposición de la importancia de los aspectos que en este anteproyecto se regulan y que deben ser analizados exhaustivamente por el CPCUA.

**RESPUESTA:** Se entiende desde esta Secretaría General de Vivienda que es necesario el análisis y posterior informe de aportaciones para conseguir una Ley de calado, por lo que no habrá problema en esperar a un análisis más pormenorizado del asunto por el CPCUA.

**CUARTA.- GENERAL.** Consideran que dada la situación actual provocada por la escasa intervención del sector público en las políticas de vivienda y el incremento de los precios, es crucial fomentar políticas públicas que faciliten el acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente para quienes se encuentran en situaciones más vulnerables o desfavorecidas. Es necesario regular el mercado inmobiliario para prevenir prácticas especulativas en zonas tensionadas y llevar a cabo campañas efectivas de control del mercado y de los precios, con el fin de prevenir prácticas ilegales y abusivas que limiten o impidan el derecho a acceder a una 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	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 401/513



**RESPUESTA:** Se ha tratado con este anteproyecto establecer líneas de actuación que marquen el camino para poder abordar la problemática actual contando con los medios y la realidad existente.

**QUINTA.- GENERAL.** Solicitan la ampliación del plazo de emisión del informe preceptivo dentro del periodo de audiencia pública de la norma para un análisis de su contenido con mayor detalle.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**2. Consideraciones realizadas en el Informe CPCUA nº 74 bis/2024, de fecha 30/09/2024.**

**PRIMERA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.** Exponen 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:** Se ha tratado con este anteproyecto establecer líneas de actuación que marquen el camino para poder abordar la problemática actual contando con los medios y la realidad existente.

**SEGUNDA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.** Consideran que no ha habido suficiente proceso participativo en representación de los intereses generales de los consumidores y usuarios.

**RESPUESTA:** Durante la redacción del borrador del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se han llevado a cabo numerosas reuniones con agentes de todos los sectores. Además se abrió un periodo de consulta pública previa en el que se recibieron 15 aportaciones a las que se les ha dado posteriormente audiencia. Posteriormente se han mantenido varias reuniones de la Mesa de Diálogo Social. Por todo ello se considera que el texto de referencia ha sido consensuado en gran parte con distintos agentes. Por otra parte, aún pueden realizarse alegaciones, como es el caso, que pueden dar lugar a un texto más acorde con los intereses planteados por todos los agentes.

**TERCERA.- CONSIDERACIÓN GENERAL.** Realizan en esta alegación una serie de comentarios a la ley sobre aspectos muy variados de los que se destacan los siguientes:

1. Mencionan que se derogan los textos hasta ahora vigentes y que hay aspectos antes tratados que no encuentran su reflejo en el nuevo texto legal.
2. Critican el excesivo desarrollo reglamentario de algunos aspectos del nuevo texto legal. De igual manera, mencionan que en aquellos otros aspectos a los que el nuevo texto remite a posterior desarrollo reglamentario, no se establece un plazo para su desarrollo.
3. Echan en falta la remisión o referencias a las viviendas turísticas y a alguna previsión relacionada con medias tendentes a la limitación de la subida de precios en el alquiler en relación a las zonas o áreas tensionadas de la ley estatal.
4. Valoran positivamente la introducción en el texto de cuestiones de calidad de las viviendas y la intermediación inmobiliaria.
5. Plantean reservas en relación a la reconversión de suelos dotacionales para uso residencial.

**RESPUESTA:** Se realizan las siguientes consideraciones a las cuestiones planteadas:

1. Con el nuevo texto legal se ha tratado de unificar la normativa existente y adaptarla a las nuevas circunstancias y necesidades, eliminando o sustituyendo las actuaciones planteadas en la legislación anterior y que no han tenido el impacto deseado que no se han implantado, por otras actuaciones adaptadas a la nueva realidad social.
2. Se ha tratado de redactar un texto legal de aplicación inmediata, por lo que algunos aspectos han sido desarrollados ampliamente. No obstante, se propone modificar el Anteproyecto eliminando el excesivo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 402/513	

desarrollo reglamentario, de tal forma que las partes excesivamente desarrolladas queden como disposiciones transitorias en tanto que se aprueban los desarrollos reglamentarios previstos, para lo cual habrá que establecer un plazo razonable.

3. Las viviendas turísticas son competencia de otra administración que será la que las regule y/o limite.
4. Se ha tratado de establecer una calidad mínima de las viviendas. En relación a la intermediación inmobiliaria se ha buscado dotar de seguridad y calidad al negocio inmobiliario.
5. Los suelos urbanos dotacionales en desuso, serán los únicos que puedan pasar a formar parte de la infraestructura residencial, previo acuerdo del ayuntamiento y en régimen de alquiler.

**CUARTA.- Artículo 1. Objeto de la Ley.** Proponen las siguientes modificaciones:

1. Proponen la modificación del título del artículo por “Objeto y fines de la Ley”.
2. Respeto al apartado 1 proponen una mejora de redacción con la modificación del final del texto en el siguiente sentido: “.....en las condiciones establecidas en esta ley y en lo objetivos recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”.
3. En relación al apartado 2 relativo a la finalidad de la ley se interesa que en la letra c se garantice la funcionalidad y la habitabilidad de la vivienda quedando la redacción de la siguiente forma: “c) Fijar los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su habitabilidad, funcionalidad, buen uso, conservación y rehabilitación.”
4. Por último, se propone añadir dos letras más, una relativa a la necesidad de planificación en la inspección a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquellas, y otra relativa a reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, todo ello en correlación con el Título VII relativo a la función inspectora de la administración sobre vivienda y el capítulos III del Título IV relativo a medidas de fomento en el mercado inmobiliario.

**RESPUESTA:** Se realizan las siguientes consideraciones a las cuestiones planteadas:

1. Se acepta.
2. Se acepta.
3. Se acepta.
4. No se acepta. La propuesta planteada ya se aborda en otras partes de la Ley y sería redundante y repetitivo.

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

Proponen las siguientes modificaciones en los apartados siguientes:

1. Respecto al apartado 1 proponen añadir al final del precepto lo siguiente “... corrigiendo los desequilibrios territoriales.”
2. En relación al apartado 5 consideran que debería hacerse una mención expresa a fomentar e impulsar la oferta en alquiler o en propiedad a precio asequible mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las necesidades de cada territorio.
3. En el apartado 6 se recoge “Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de la política pública de vivienda en Andalucía, incentivando la colaboración de los distintos operadores y colectivos que intervienen en la misma.” Consideran que deben separarse ambos conceptos, por un lado se deberá garantizar la transparencia en el ejercicio de la política pública de vivienda, y por otro lado debe garantizarse la participación en dicha política a los agentes sociales entre los que deben incluirse expresamente a los consumidores, dando cumplimiento con ello a lo dispuesto en el art. 51 de la CE.

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 403/513



4. Respecto al apartado 7 se propone la siguiente inclusión: “Simplificar los procedimientos administrativos en materia de vivienda **garantizando y reforzando el control administrativo**”.
5. En relación al apartado 8 interesan la inclusión de lo siguiente: “Garantizar el efectivo cumplimiento de la normativa en materia de vivienda aplicable en nuestra Comunidad mediante **la planificación y el ejercicio de la función inspectora y la potestad sancionadora**”.
6. Por último echan en falta que no se haya recogido en ninguno de sus apartados nada en relación a la adopción de medidas dirigidas a evitar la especulación.

**RESPUESTA:** Se realizan las siguientes consideraciones a las cuestiones planteadas:

1. Se acepta.
2. No se acepta, dado que la planificación económica de las actuaciones en materia de vivienda se realiza a través de los correspondientes planes de vivienda y no a través de la ley.
3. No se acepta, ya que se considera que este apartado se refiere a la política pública en materia de vivienda, y ambos conceptos están relacionados.
4. Se acepta.
5. Se acepta.
6. No se acepta dado que se proponen medidas que incrementarán la oferta de vivienda y por lo tanto se equilibrará el mercado evitando así la especulación.

**SEXTA.- Artículo 4. Contenido esencial del derecho de acceso a la vivienda. Uso adecuado de la vivienda.** Se realizan las siguientes alegaciones:

1. En cuanto al apartado 1 sugieren una mejora en la redacción definiendo por un lado que aspectos quedan incluidos en el contenido esencial, haciendo mención a la relación que guarda con su función social, es decir, el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística, y mencionar la obligación de los poderes públicos de asegurar su adecuado cumplimiento de acuerdo con sus competencias.
2. Por otro lado en relación al apartado 2 y con el mismo fin, se interesa que se añada que se garantizará la igualdad.

**RESPUESTA:** Se aceptan ambas consideraciones y se modifica la redacción del artículo.

**SÉPTIMA.- Artículo 8. Consejo Andaluz de la Vivienda.** Se realizan las siguientes alegaciones:

1. En relación al apartado 1, consideran que debe definirse como un órgano de carácter consultivo y de participación social, es por ello que se propone una modificación del texto con el siguiente contenido: “1. Se crea el Consejo Andaluz de la Vivienda, como órgano colegiado de participación social y de carácter consultivo en las materias de vivienda, arquitectura y rehabilitación en el ámbito de la política de vivienda en Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda.”
2. En cuanto a la composición del órgano referida en el apartado 3, interesan realizar una mención a que su composición será plural y acogerá en su seno a los agentes económicos y sociales más representativos y en concreto el Consejo de las Personas Consumidoras y Usuarías de Andalucía con una participación análoga en número al resto de agentes sociales, en concreto con el sindical y empresarial, atendiendo a lo dispuesto en el art. 51 de la Constitución.
3. Se propone la inclusión de una nueva función no contemplada que consideran pertinente y acorde con el objetivo de órgano, como es “la participación en la elaboración de normas y planes relacionados con la materia”. Así como incluir una de las funciones que tenía atribuidas el Observatorio de la Vivienda, órgano de participación ya derogado, relativa a: *Estudiar y analizar la función social de la vivienda y la*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 404/513	

*realidad social y económica de la misma, con especial atención al ejercicio de los derechos habitacionales y a la incidencia de los suministros básicos a las viviendas.*

**RESPUESTA:** Se realizan las siguientes consideraciones:

1. No se acepta ya que no se ha diseñado como un órgano de carácter consultivo sino como un órgano de participación social y de coordinación.
2. No se acepta, dado que su composición concreta se definirá a través de posterior desarrollo reglamentario. No obstante, se tendrá en cuenta posteriormente la sugerencia realizada.
3. No se acepta, ya están contempladas de forma genérica en los apartados 4 a, b y f.

**OCTAVA.- Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.**

Consideran que dicho precepto requiere de mayor desarrollo e indicar que “se constituirá”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**NOVENA.- Artículo 12. Otras fórmulas de colaboración público-privada.**

No consideran adecuado que la administración acuda a la colaboración con los Colegios Profesionales y entidades urbanísticas certificadoras para tareas que deben ser realizadas por la propia administración sobre todo cuando afectan a derechos de la ciudadanía y a un bien tan importante como es la vivienda para velar por la correcta ejecución y destino de la misma en aspectos tales como lo recogido en los apartados 2.3ª y 2.4ª.

**RESPUESTA:** No se acepta, ya que se permite en virtud de lo establecido en el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y a su desarrollo reglamentario, y siempre bajo la rigurosa tutela de la administración, sin invadir competencias administrativas.

**DÉCIMA.- Artículo 13. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.**

Consideran necesario que se indique, al igual que se hace con el Consejo Andaluz de la Vivienda, que en su composición estarán representados entre otros, los agentes económicos, sociales, y colectivos profesionales vinculados a la regulación y gestión de la vivienda con independencia de su posterior desarrollo.

**RESPUESTA:** No se acepta, dado que su composición concreta se definirá a través de posterior desarrollo reglamentario. No obstante, se tendrá en cuenta posteriormente la sugerencia realizada.

**DÉCIMO PRIMERA.- Artículo 17. Planes Municipales de Vivienda y Suelo.**

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

**RESPUESTA:** Se acepta, y se modifica el texto indicando que “*aquellos municipios con población inferior a 10.000 habitantes, podrán elaborar el referido plan si su problemática residencial así lo requiere*”.

**DÉCIMA SEGUNDA.- Artículo 21. Reservas para viviendas protegidas.**

En relación a lo recogido en el párrafo segundo se remiten a la alegación anterior.

**RESPUESTA:** Al haberse modificado el texto del artículo 17, ya queda subsanada esta alegación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 405/513	

**DÉCIMO TERCERA.- Título II. Calidad de las viviendas.**

1. Con independencia de considerar adecuado el abordar esta cuestión en la norma, a pesar de que en el preámbulo de la misma se hace referencia a la necesidad de un posterior desarrollo reglamentario no se prevé ni en capítulo ni en las disposiciones del mismo por lo que debería hacerse mención a ello así como el plazo para su desarrollo.
2. Así mismo y en relación a la vivienda protegida, se refieren a la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma. Al respecto no se hace mención a la misma en las disposiciones por lo que entendemos que quedará vigente sin perjuicio de las modificaciones pertinentes de las que haya de ser objeto para adecuarlo a este capítulo.
3. Por último, en el mismo sentido de lo anterior respecto a la Orden de Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 30 noviembre 2009 por la que se aprueba las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos, en relación a lo recogido en el art. 28.6 de este capítulo relativo al Libro del Edificio y Manual del Usuario de la Vivienda.

**RESPUESTA:** Se realizan las siguientes consideraciones:

1. Se acepta y se aclara y redacta con coherencia.
2. Evidentemente queda vigente la Orden, en caso de que se modifique, derogue o se opte por una nueva norma, se realizará por una del mismo rango legal, y no a través de esta ley.
3. Evidentemente queda vigente la Orden, en caso de que se modifique, derogue o se opte por una nueva norma, se realizará por una del mismo rango legal, y no a través de esta ley.

**DÉCIMO CUARTA.- Artículo 33. Principios rectores de la actividad de rehabilitación y regeneración urbana.** Se realizan las siguientes consideraciones:

1. Sugieren revisar la redacción del apartado 1 del artículo como sigue: *“La promoción de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas, a través de la implementación de la arquitectura sostenible mejorando con ello la eficiencia energética de los edificios, minimizando los residuos y los materiales químicos tóxicos y creando entornos saludables y productivos para sus ocupantes.”*
2. En cuanto al apartado 3, consideran que debe garantizarse un correcto equilibrio entre los usos residenciales, turístico y comerciales atendiendo a la situación que se vive en muchas ciudades andaluzas a consecuencia del turismo y los problemas que provoca en cuanto a la disponibilidad de vivienda para uso residencial si como de convivencia y descanso.
3. En relación al apartado 6, preocupa los usos que se puedan dar a edificios culturales que forman parte del patrimonio cultural de Andalucía, así como en el apartado 7 en relación a la promoción del dinamismo económico.
4. Por último entienden que existe duplicidad entre algunos principios con previsiones que se contiene en otros por lo que proponemos la revisión de los apartados 8, 9, 10, y 13.

**RESPUESTA:** Se realizan las siguientes consideraciones:

1. Se acepta.
2. Se acepta y se modifica la redacción.
3. Se entiende que un edificio en uso es un edificio vivo, y que cualquier intervención en el patrimonio histórico debe hacerse a través de su conservación y puesta en valor, por lo que en caso de poder

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 406/513	

implantarse sobre ellos usos residenciales, esto no contravendría la normativa urbanística ni la de patrimonio histórico.

4. Se acepta y se revisa la redacción y contenido del artículo.

**DÉCIMO QUINTA.- Artículo 36. Medidas para la eliminación de la infravivienda y el chabolismo.**

Entienden que con independencia de que el municipio cuente o no con un Plan de vivienda deben de existir mecanismos para poder optar a este tipo de medidas, así mismo es necesario que la administración autonómica cuente con un mapa o estudio de la situación en Andalucía en colaboración con los municipios y llevar a cabo planes específicos de intervención. Solicitan que se modifique la redacción del apartado 5 en el siguiente sentido: “*Los planes de vivienda **contendrán** medidas para la eliminación del chabolismo y el realojo de las personas habitantes.*”

**RESPUESTA:** Se acepta, se modifica el apartado 5 y se especifica que los municipios que no tengan la obligación de redactar plan municipal siempre tendrán la potestad de redactarlo, tal como se ha expuesto en la contestación de la alegación decimo primera.

**DÉCIMO SEXTA.- Artículo 41. Medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de vivienda.**

Sugieren una revisión del apartado 2 dado que consideran que tal como está redactado equipara el ilícito civil o administrativo al penal, y por tanto conlleva iguales consecuencias y establece un plazo para poder optar a una vivienda de promoción pública o social o a alguna ayuda para vivienda en alquiler, que para el caso de condenas penales estaría por encima del plazo establecido para la cancelación de los antecedentes penales cuando se trata de penas calificadas como leves o menos graves inferiores a cinco años, que será lo habitual atendiendo al tipo penal.

**RESPUESTA:** Se acepta, se modifica el apartado 5 y se especifica que los municipios que no tengan la obligación de redactar plan municipal, siempre tendrán la potestad de redactarlo, tal como se ha expuesto en la contestación de la alegación decimo primera.

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

Consideran que la inscripción debe ser de carácter obligatorio, dado que en caso contrario, en el mercado seguirán existiendo operadores que no cumplan con los requisitos definidos y encuentran deficiente la regulación propuesta.

**RESPUESTA:** No se acepta, en atención a la estimación del informe del Consejo de la Competencia de Andalucía se modifica el Anteproyecto articulándose como un registro de carácter voluntario que permita una especialización del sector de intermediación en la materia residencial.

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

1. En relación al apartado 1 indican que existe una razón imperiosa de interés general que justificaría que la inscripción fuese obligatoria en los términos definidos por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas: la protección de los derechos, la seguridad y la salud de los consumidores.
2. Sobre el apartado 2, se estima conveniente determinar un plazo para la comprobación del cumplimiento de los requisitos y obligaciones mencionadas, no dejando a la discrecionalidad de la Secretaría General de Vivienda llevar a cabo o no la comprobación de los datos aportados evitando con ello que se opere en el mercado sin cumplir con los requisitos exigidos, así mismo, ello debe completarse con un plan de inspección anual.

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

09/06/2025

VERIFICACIÓN

**CENSURADO**

PÁG. 407/513



**RESPUESTA:** No se acepta, en atención a la estimación del informe del Consejo de la Competencia de Andalucía se modifica el Anteproyecto articulándose como un registro de carácter voluntario que permita una especialización del sector de intermediación en la materia residencial, por lo que no resulta coherente con esta regulación la realización de un plan de inspección.

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

1. Entienden necesario que, además de los requisitos que se exigen a las personas que prestan servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario, también debe exigirse algún tipo de formación o capacitación al personal comercial que trabaje en el establecimiento.
2. Solicitan que se concrete que el requisito especificado en el apartado 1.c) se refiere a una situación transitoria durante un periodo determinado.
3. Solicitan incluir un apartado donde se establezca la obligación de una formación continua en la materia, tanto de la persona intermediaria cuando se trate de una persona física, como del responsable y del personal a su cargo en el caso de personas jurídicas.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente, si bien en cuanto a establecer estos requisitos en la regulación de un registro voluntario.

**VIGÉSIMA.- Artículo 51. Garantías y seguros de responsabilidad civil.**

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

**RESPUESTA:** Se acepta en el sentido expuesto.

**VIGÉSIMO PRIMERA.- Artículo 53. Objeto y finalidad de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.**

1. Solicitan modificar en el apartado 1, que el tiempo para considerar que una vivienda esté desocupada pase de nuevo a tres meses.
2. En cuanto al apartado segundo se interesa que se incluya de la redacción del art. 11.1 de la norma anteriormente citada lo siguiente: "Cuando dicha actividad requiera de un espacio físico diferenciado del uso de vivienda, su superficie útil no podrá superar el 15 por ciento de la misma".
3. Por último, la previsión contenida en el apartado 3 debería estar contenida en el dos con lo cual interesamos la modificación en este sentido y por tanto la nueva numeración del precepto.

**RESPUESTA:** Se realizan las siguientes consideraciones:

1. Se acepta.
2. No se acepta, ya que en el artículo se supedita al cumplimiento de la normativa urbanística que se entiende suficiente. Se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.
3. No se acepta, dado que el apartado 3 se refiere a los locales reconvertidos a vivienda, que nada tiene que ver con lo previsto en el apartado 2.

**VIGÉSIMO SEGUNDA.- Artículo 54. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas, durante el periodo de protección.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 408/513	

1. Respecto al apartado 2 letra f consideran que debe incluirse una excepción que también se recoge en el vigente Reglamento de vivienda Protegida relativo a “Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente plan de vivienda”.
2. Así mismo el artículo no recoge lo dispuesto en el art. 5.4 y 5.5 del Decreto 149/2006 si bien es cierto que la disposición transitoria tercera se indica que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario seguirán aplicándose de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, no obstante, dada la importancia de su contenido interesamos que se incluya.

**RESPUESTA:** Se aceptan ambas cuestiones, 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.

**VIGÉSIMO TERCERA.- Artículo 63. Procedimiento abreviado de selección de adjudicatarios de vivienda protegida.**

Consideran que de establecerse este procedimiento como alternativa al procedimiento general sin necesidad de estar recogido en la planificación debe hacerse con garantías, siendo en todo caso el registro quien facilite la lista de seleccionados previa revisión del cumplimiento de los requisitos, así mismo deben de recogerse los supuestos concretos que justificarían llevar a cabo la adjudicación por este procedimiento, es por ello que proponemos la modificación del precepto en el sentido expuesto.

**RESPUESTA:** Se acepta, si bien en atención a otras alegaciones se ha eliminado del Anteproyecto el procedimiento abreviado.

**VIGÉSIMO CUARTA.- Artículo 67. Procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.**

1. En relación al apartado 5 nos remitimos a la alegación realizada al artículo 12 relativo a otras fórmulas de colaboración público privadas, puesto que estamos en contra de que la administración acuda a esta colaboración en tareas que deben ser realizadas por la propia administración para velar por la correcta ejecución y destino de la vivienda.
2. Por otro lado y en relación a la calificación definitiva, apartado 9, es necesario que se recoja un plazo dentro del cual el Ayuntamiento lleve a cabo la verificación de la documentación presentada para la obtención de la calificación definitiva.

**RESPUESTA:**

1. No se acepta, ya que se permite en virtud de lo establecido en el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y a su desarrollo reglamentario, y siempre bajo la rigurosa tutela de la administración, sin invadir competencias administrativas.
2. Se acepta y se establece un plazo de un mes.

**VIGÉSIMO QUINTA.- Artículo 70. Contratos de adjudicación de vivienda protegida en venta, arrendamiento u otro régimen cesión de uso.**

En relación al apartado 2 letra b se propone que se añada “... y el reconocimiento de que cumple las condiciones de acceso a la vivienda, en particular, lo relativo a los ingresos económicos y a que no es titular de otra vivienda”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			 <b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 409/513	

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

**RESPUESTA:** No se acepta, ya que el espíritu de esta ley es que una vivienda protegida esté ocupada por alguien que reúna los requisitos para ello y que se transmita por el precio limitado durante su periodo de protección. La realidad social de hoy en día ha cambiado, hay más movilidad y esta ley se adapta a ello.

**VIGÉSIMO SÉPTIMA.- Artículo 77. Segundos o posteriores contratos de arrendamiento en promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler.**

En relación al apartado 4 consideramos que además de tener que acreditar la no disposición de otra vivienda conforme a la legislación vigente es necesario que también reúna los requisitos para ser destinatario de una vivienda protegida atendiendo a la función social de esta.

**RESPUESTA:** No se acepta, ya viene así reflejado en el apartado 1 del artículo.

**VIGÉSIMO OCTAVA.- Artículo 79. Segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda.**

La regulación que contiene este artículo resulta escasa en comparación a los preceptos contenidos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y que expresamente queda derogada con este proyecto. En este sentido y dado que no se expresa que vaya a ser objeto de desarrollo reglamentario, solicitan una revisión del mismo atendiendo a la regulación antes mencionada el sentido de mantener lo recogido en el Título IX de la Ley 1/2010.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente y se completa el artículo. Se informa que se ha modificado el Reglamento de Vivienda Protegida vigente a través de las Disposición adicional primera, de forma que una vez quede aprobada la ley sea coherente el desarrollo reglamentario vigente con el nuevo texto legal.

**VIGÉSIMO NOVENA.- Artículo 82. Derechos de adquisición preferente en primeras adjudicaciones.**

Al apartado 6 letra b interesamos que se incluya que las viviendas adquiridas en virtud de un derecho de adquisición preferente deberán ser destinadas a su adjudicación, en régimen de venta o de arrendamiento, a personas que reúnan los requisitos que, para ser destinatarios de viviendas protegidas, establezca el programa de vivienda a cuyo amparo se haya concedido la calificación provisional.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente pero en cuanto al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en segundas y sucesivas transmisiones, dado que el derecho de adquisición preferente se ha eliminado del articulado.

**TRIGÉSIMA.- Artículo 83. Derecho de tanteo y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones o cualquier acto de disposición de las viviendas protegidas.**

1. En relación al apartado 1 se propone añadir al final del párrafo “... o del Ayuntamiento o entidad pública que sean designados por aquella.”
2. Al igual que manifestamos en la alegación relativa al art. 79 este precepto no hace mención a desarrollo reglamentario posterior es por ello que interesamos que sea revisado de conformidad al contenido

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 410/513	

previsto en los artículos contenidos en el Título III del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Así mismo no se hace mención expresa a los derechos de tanteo y retracto legal en las segundas o posteriores transmisiones «inter vivos» de las viviendas protegidas, durante el período legal de protección, por lo que se interesa su inclusión.

**RESPUESTA:** Se realizan las siguientes consideraciones:

1. Se acepta.

2 y 3. Se acepta parcialmente, se ha procedido a modificar 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.

**TRIGÉSIMO PRIMERA.- Artículo 84. Descalificación.**

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

**RESPUESTA:** Se acepta.

**TRIGÉSIMO SEGUNDA.- Artículo 101. Criterios generales de planificación.**

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

**RESPUESTA:** No se acepta. Va contra los principios que inspiran esta ley.

**TRIGÉSIMO TERCERA.- Artículo 102. Plan de Inspección en materia de vivienda.**

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

**RESPUESTA:** No se acepta. Los resultados del mismo pueden contener datos reservados. Tal como establece el artículo 4 Principio de confidencialidad de la documentación del Decreto 225/2006 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, 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. Por otra parte, resulta necesario que los datos del Plan de Inspección sean reservados para preservar la integridad de la investigación y prevenir la evitación de los objetivos programados por el plan por los presuntos infractores.

**TRIGÉSIMO CUARTA.- Artículo 113. Sanciones en materia de vivienda en general.**

En relación a este artículo no se recoge el destino de las cuantías de las multas, es por ello que se interesa que se incluya esta cuestión. proponen que se indique que las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 411/513



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

**RESPUESTA:** 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”. La preservación de este principio general garantiza la estabilidad financiera, la aplicación equitativa de las políticas públicas, de manera que unas políticas no discriminen ni afecten negativamente a otras. Asimismo, el apartado 1.b) del artículo 196 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece el principio de unidad de caja de las haciendas locales.

**TRIGÉSIMO QUINTA.- Artículo 114. Clasificación de las infracciones en materia de vivienda protegida.**

En relación a las infracciones muy graves solicitamos la modificación del apartado 4 letra c en el siguiente sentido: “c) Exigir, por cualquier medio, en la promoción, transmisión, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, una cantidad no permitida por la normativa aplicable en concepto de precio de venta o arrendamiento”.

**RESPUESTA:** Se acepta

**TRIGÉSIMO SEXTA.- Artículo 116. Sanciones en materia de vivienda protegida.**

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

**RESPUESTA:** 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”. La preservación de este principio general garantiza la estabilidad financiera, la aplicación equitativa de las políticas públicas, de manera que unas políticas no discriminen ni afecten negativamente a otras. Asimismo, el apartado 1.b) del artículo 196 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece el principio de unidad de caja de las haciendas locales.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMA.- Disposición Transitoria Tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio.**

La disposición establece que mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, y el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Puesto que dichas normas recogen previsiones que no se contienen en este proyecto y otras se regulan de forma distinta en aras de la seguridad jurídica debería indicar que disposiciones son de aplicación por no ser contrarias al proyecto de ley y establecer un plazo para el desarrollo reglamentario, a modo de ejemplo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 412/513	

mencionamos el art. 62 relativo al procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda protegida o el art. 67 relativo al procedimiento para la calificación de viviendas protegidas.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**TRIGÉSIMO OCTAVA.- ANEXO. Definiciones y Conceptos.**

En relación al concepto “inquietud” proponemos su eliminación no sólo del anexo sino también del texto normativo. Se trata de un concepto no jurídico que define una situación que no en todo caso es equiparable a la ocupación o usurpación en términos legales y que por tanto criminaliza a personas que por razón de vulnerabilidad no les es posible afrontar el pago de la renta y no cuentan con una alternativa habitacional.

**RESPUESTA:** Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 413/513	

### 3. INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA

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

No se ha recibido pronunciamiento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 414/513	

#### 4. INFORME DE VALORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS EN EL INFORME DEL CONSEJO ANDALUZ DE GOBIERNOS LOCALES

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

Se recibe informe de fecha 30/09/2024 y referencia 035/2024/CGL-SRJ, en el que se realizan una serie de observaciones generales, observaciones particulares al articulado, y se adjuntan las observaciones particulares de D. Francisco Rodríguez García, Alcalde de Dos Hermanas y miembro del Consejo y las observaciones particulares de D. Luis Enrique Flores Domínguez, Secretario General del Ayuntamiento de Sevilla y miembro del grupo de trabajo de Consumo y Comercio de la FAMP, que se han reflejado en el informe del Consejo Andaluz de Gobiernos Locales.

Se analizan y se realizan las siguientes consideraciones:

##### **OBSERVACIONES GENERALES:**

**En relación a las competencias municipales:** Sugieren hacer mención en la exposición de motivos de las competencias municipales contenidas en el artículo 9.2 de la LAULA.

**RESPUESTA:** Se acepta.

Se aprecia el **riesgo de conflicto competencial** debido a la concurrencia de responsabilidades en diferentes ámbitos, como la planificación urbana o la potestad sancionadora. En concreto, se aprecia una mayor exigencia de ajuste de los planes municipales de vivienda y suelo al Plan Andaluz de Vivienda, que puede verse como una limitación de la autonomía local, así como el intervencionismo que supone la introducción de la figura de los Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.

**RESPUESTA:** No se acepta. No se ha diseñado la figura de los Planes Supramunicipales como un instrumento intervencionista, sino todo lo contrario, se ha pensado con un instrumento que coordine y aúne los intereses de varios municipios con objetivos comunes y concurrentes en materia de vivienda, economizando los recursos disponibles. Por otra parte, los planes municipales son autónomos, pero es evidente que para poder acogerse a algunas de las medidas o actuaciones que plantean los planes autonómicos deberían estar coordinados.

Entienden también como una mayor intervención autonómica el control del **Registro Municipal de Demandantes de Vivienda protegida**, con supervisión de la información disponible y exigencias respecto a las fórmulas de gestión, incluyendo el uso obligatorio de un único “sistema informático de coordinación de los Registros Municipales”, establecido por la administración autonómica, y que se podría entender mejor, desde el punto de vista de la autonomía local, si se ofreciera como instrumento voluntario en el marco de la cooperación interadministrativa.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente en cuanto que se elimina la implantación de un sistema informático para la gestión de las viviendas protegidas, dejándose a los Ayuntamientos autonomía para su desarrollo informático de forma que permita recoger las singularidades de cada municipio y a que la selección es una competencia municipal en virtud de lo establecido en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 415/513	

Andalucía. No obstante, para una eficaz planificación en materia de vivienda es esencial el conocimiento de los datos e información que aportan tanto los planes municipales como los datos de los registros municipales de demandantes de vivienda protegida. No es una cuestión de intervención sino de cooperación y colaboración interadministrativa.

Recuerdan que, si se asignan **nuevas competencias a las entidades locales**, estas deberán ir acompañadas de una asignación de recursos financieros tal como establece el artículo 25 de la LAULA y el artículo 192.7 del Estatuto de Autonomía de Andalucía. A este respecto identifican concretamente la necesaria financiación para las nuevas atribuciones a las entidades locales de la puesta en funcionamiento de las “Unidades Municipales de Asesoramiento en materia de desahucios” y las derivadas de nuevas competencias en materia sancionadora. Y apuntan la necesidad de realizar una ponderación específica de las mismas en relación a la capacidad de gestión de los ayuntamientos en la Exposición de Motivos.

**RESPUESTA:** Se acepta. Sin perjuicio de la asunción de competencias previstas en el articulado de la ley, que estaban contempladas en legislación precedente, se suprime la obligatoriedad de constituir las “Unidades Municipales de Asesoramiento en materia de desahucios”, dejándose a la potestad municipal. Por otra parte, en cuanto a la atribución de potestad sancionadora a los Ayuntamientos, la misma es de carácter muy reducido y las infracciones contempladas hacen referencia únicamente a las relaciones con el promotor en materia de calificación o a los supuestos de sobreocupación. En el primer caso, se entiende que tendrá una incidencia meramente puntual y su finalidad es proporcionar a los Ayuntamientos una herramienta eficaz para controlar los incumplimientos del procedimiento de calificación de viviendas protegidas, competencia que ya tenían asumida por la legislación anterior, por lo que no se entiende adecuada su supresión. En el segundo supuesto, relativo a la sanción de la sobreocupación de viviendas, es crucial la cercanía del Ayuntamiento y de la Policía Local para controlar la proliferación de viviendas convertidas en “pisos patera”.

**OBSERVACIONES PARTICULARES:**

**OBSERVACIÓN 1.- A la Exposición de Motivos.** En el Apartado III, tercer párrafo, inciso final, se propone la siguiente redacción alternativa: *“Para ello la Ley define y desarrolla las competencias autonómicas y se establece la posibilidad de transferir o delegar a los Ayuntamientos nuevas competencias en aras del principio de autonomía. Para ello, previa negociación con el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, se determinará mediante Ley las competencias transferidas, los recursos financieros para su ejercicio así como los medios personales.”.*

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 2.- Al artículo 1.** En el Apartado 2, letra a), se propone la siguiente redacción alternativa: *“a) Establecer el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos y privados implicados en el sector de la vivienda y transferir competencias a las Administraciones Locales en esta materia. Para ello, previa negociación con el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, se determinará mediante Ley las competencias transferidas, los recursos financieros para su ejercicio así como los medios personales.”.*

**RESPUESTA:** No se acepta, dado que se trata de un artículo donde se establecen principios generales y debido a que la asignación de recursos financieros ya está previsto en la LAULA y en el Estatuto de Autonomía de Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 416/513	

**OBSERVACIÓN 3.- Al artículo 5.** En el Apartado 1, se propone la siguiente redacción alternativa: “Las competencias en materia de vivienda en Andalucía corresponden a la Comunidad Autónoma y a los municipios, que la ejercerán de forma coordinada, de conformidad con lo previsto en la Ley de transferencia de competencias previa negociación con el Consejo Andaluz de Gobiernos Locales, en las normas que regulan el régimen local y en el marco de la legislación estatal de aplicación.”.

**RESPUESTA:** No se acepta, dado que se trata de un artículo genérico y el régimen de asignación de competencias ya viene establecido en la LAULA y en el Estatuto de Autonomía de Andalucía.

**OBSERVACIÓN 4.- Al artículo 7.**

1. En el Apartado 1, se propone la supresión de la letra h): “h) Potestad sancionadora en materia de vivienda en los términos establecidos en la presente Ley”.
2. En el Apartado 2, se propone la siguiente **redacción alternativa:** “Todo ello sin perjuicio de las competencias que se asuman por las Diputaciones Provinciales en el ejercicio de las funciones que tienen atribuidas por la legislación vigente. **En especial, la asistencia a los municipios en la elaboración de sus Planes Municipales de Vivienda.**”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 5.- Al artículo 8.** En el Apartado 3, se propone la siguiente redacción alternativa: “Mediante Decreto del Consejo de Gobierno, se regulará su composición, estando representados, entre otros, los Gobiernos Locales, los agentes económicos, sociales, 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.”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 6.- Al artículo 10.**

1. En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa:** “1. La Consejería competente en materia de vivienda, promoverá la constitución de una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, a los efectos de publicitar y dar transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada. Esta Bolsa dará a conocer las características urbanísticas de todos los suelos integrados en la misma. **Los suelos que integren la Bolsa se incluirán a petición o previa conformidad de su titular.**”.
2. En el apartado 4 se aclara que los suelos de titularidad privada se incluirán a solicitud de las personas interesadas. Ello parece implicar que para las parcelas de titularidad pública es obligatorio, lo que no queda nada claro en la regulación. En este caso, no debería regularse en sede de colaboración público-privada.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente y se aclara el precepto.

**OBSERVACIÓN 7.- Al artículo 11.** En el Apartado 1, letra e), se propone la siguiente redacción alternativa: “e) Programas de Alquiler Seguro para los promotores de viviendas en alquiler, que compensen los posibles impagos de rentas, mediante la aplicación de las ayudas al alquiler de vivienda provenientes de Planes de Vivienda o mediante la aplicación de recursos públicos del Patrimonio Público de Suelo, cuando lo permita la legislación estatal y autonómica reguladora de estos patrimonios.”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 417/513	

**OBSERVACIÓN 8.- Al artículo 16.** En el Apartado 3, se propone la siguiente **redacción alternativa**: “Los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los Planes Municipales ~~actualmente~~ vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de cada Plan Andaluz que se apruebe.”

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 9.- Al artículo 18.** En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa**: “La Consejería competente en materia de vivienda, podrá redactar planes de ámbito supramunicipal **a solicitud de los municipios interesados**, en ámbitos territoriales donde se considere procedente el establecimiento de una estrategia común para garantizar el derecho de acceso a la vivienda, con el objetivo de establecer directrices y coordinar de manera conjunta las necesidades comunes en materia de vivienda, infraestructuras, suelo y dotaciones de los municipios afectados.”.

**RESPUESTA:** Se acepta, con otra redacción.

**OBSERVACIÓN 10.- Al artículo 19.** En el Apartado 2, se propone la adición de los parámetros indicados: “Los criterios para su determinación se fijarán en los correspondientes planes autonómicos de vivienda, o en su defecto, por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda (deben añadirse los parámetros o principios que debe respetar la persona titular de la Consejería).”.

**RESPUESTA:** No se acepta, los criterios para su determinación se fijarán en los correspondientes planes autonómicos de vivienda, o en su defecto, por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, dado que pueden ser criterios que evolucionen con el tiempo y que han de adaptarse a las circunstancias concretas.

**OBSERVACIÓN 11.- Al artículo 22.** En el Apartado 4, se propone la siguiente **redacción alternativa**: “Para la ejecución de los suelos dotacionales públicos **podrán utilizarse los entes instrumentales pertenecientes al sector público local en la forma prevista en la legislación de régimen local. También** podrán establecerse acuerdos de colaboración público-privada, mediante las diversas fórmulas citadas en la presente ley.”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 12.- Al artículo 35.** En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa**: “El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo en el marco de su planificación y programación, deberá incluir subvenciones, o actuaciones conveniadas con propietarios, **públicos o privados**, e inquilinos, así como con comunidades de propietarios o entidades de conservación, entre otros programas o medidas específicas para el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas.”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 13.- Al artículo 37.**

1. En el Apartado 3, se propone la **adición** de un **inciso final** del siguiente tenor: “También podrán gestionarse por los entes dependientes de los Ayuntamientos cuyo objeto sea la ejecución de la política de vivienda, en los términos previstos en la legislación de régimen local.”.
2. En el Apartado 4, primer párrafo, se propone la siguiente **redacción alternativa**: “La delimitación de las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana municipales se aprobará mediante Acuerdo de la Corporación Municipal **del órgano municipal competente**, previo trámite de información pública e

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 418/513	

informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá que ser emitido en el plazo de un mes, entendiéndose desestimado transcurrido dicho plazo. En el Acuerdo de aprobación de la delimitación se definirá su periodo de vigencia.”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 14.- Al artículo 45.**

1. En el Apartado 1, se propone la **adición** de un **inciso final** del siguiente tenor: **“También podrán gestionarse por los entes dependientes de los Ayuntamientos cuyo objeto sea la ejecución de la política de vivienda, en los términos previstos en la legislación de régimen local.”.**
2. En el Apartado 2, se propone la **supresión** del texto en su integridad. “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 inquilinaje y del Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje de su provincia.”.

**RESPUESTA:**

1. Se acepta.
2. No se acepta, dada la necesidad de una previa coordinación y homogeneidad de criterios en la respuesta al ciudadano.

**OBSERVACIÓN 15.- Al artículo 54.** En el Apartado 2, letra f), se propone la siguiente redacción alternativa: “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 vitalicio, salvo las siguientes excepciones:

- Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.
- Que opten a una vivienda protegida en régimen de cooperativa o cohousing.
- Que sean personas destinatarias de alojamientos o reales en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.
- Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.
- Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, **discapacidad por causa de movilidad reducida, discapacidad sensorial, discapacidad visual por causa de invidencia** o a una situación de dependencia sobrevenida.”.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente, si bien se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

**OBSERVACIÓN 16.- Al artículo 60.** En el Apartado 3, se propone la siguiente **redacción alternativa:** “3. Con la finalidad de poder realizar una planificación que atienda a las demandas reales existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda desarrollará un sistema informático para dar soporte a los Registros Municipales ~~que será de obligado uso para~~ **que podrá ser usado por** los Ayuntamientos y entidades dependientes de los mismos, ~~y donde estos volcarán para volcar~~ **volcar** periódicamente los datos **que correspondan a su ámbito de gestión.** ~~que se determinen reglamentariamente. El incumplimiento por los Ayuntamientos de sus obligaciones podrá dar lugar a penalización en el acceso a las ayudas de los Planes en materia de vivienda o a la imposición de sanciones al~~

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 419/513	

Ayuntamiento y a la adopción de las medidas que se establezcan en la presente Ley, y las normas que la desarrollen.”.

**RESPUESTA:** No se acepta. Se informa que 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.

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

**OBSERVACIÓN 17.- Al artículo 61.** En el Apartado 2, letra f), se propone la supresión del texto en su integridad.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 18.- Al artículo 82.** En el Apartado 1, primer párrafo, se propone la siguiente **redacción alternativa:** “El derecho de adquisición preferente podrá ejercerse por la Consejería competente en materia de vivienda, o por el Ayuntamiento **o las entidades públicas que dependan de los mismos** en los siguientes supuestos de primeras adjudicaciones.”.

**RESPUESTA:** Se acepta para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y se informa que este artículo se ha suprimido del Anteproyecto de Ley de Vivienda.

**OBSERVACIÓN 19.- Al artículo 83.** En el Apartado 2, se propone la siguiente **redacción alternativa:** “En los supuestos de segundas y sucesivas transmisiones forzosas de viviendas protegidas procedentes de procedimientos judiciales o extrajudiciales, de ejecuciones hipotecarias, daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria y otros procedimientos de ejecución de deudas mediante la entrega de la vivienda, los derechos de tanteo y retracto podrán ejercerse tanto por la Administración de la Junta de Andalucía como por los Ayuntamientos **o las entidades públicas que dependan de los mismos**, en los términos previstos en esta ley. En el caso de que tanto el Ayuntamiento como la Junta de Andalucía quieran ejercitar el derecho de adquisición preferente prevalecerá el del Ayuntamiento.”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 20.- Al artículo 86.** En el Apartado 1, se propone la siguiente **redacción alternativa:** “El sector público **La Administración de la Junta de Andalucía, los Ayuntamientos o las entidades públicas que dependan de los mismos** podrá constituir, sobre suelos patrimoniales de su titularidad, derechos de superficie, usufructo o cesión de uso a favor de personas físicas o jurídicas privadas, para la construcción y gestión, por éstos, de vivienda protegida o asequible, en régimen de alquiler.”.

**RESPUESTA:** 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	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 420/513



**OBSERVACIÓN 21.- Al artículo 108.**

1. En el Apartado 1, se detecta la siguiente **errata**: “Corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley, a excepción de las que se atribuyen a los Ayuntamientos expresamente en el apartado 3 del presente artículo, y las previstas en ~~el artículo 103, apartados 2.a), 3.d) y 4.b) y 105, apartados 2.d) y 3.v)~~, que se establecen como compartidas entre la administración autonómica y la administración local.”.
2. En el Apartado 3, se detecta que los artículos que se citan no se corresponden con el contenido del precepto, por lo que debe corregirse la siguiente **errata**: “La competencia para imponer las sanciones en materia de vivienda en general que se regula en el artículo 103, apartados 3. a) b) y c) y 4. a) y c) y en materia de vivienda protegida que se regulan en el artículo 105, apartado 3. a), m) n) o) p) y q), de la presente Ley, le corresponde a los Ayuntamientos.”.

**RESPUESTA:** Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 421/513	

## 5. INFORME DE VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS EN EL INFORME DEL CONSEJO ANDALUZ DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

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

Con fecha 05/12/2024 se recibió esta Secretaría General de Vivienda, informe del Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo sobre el asunto de referencia acompañado de Certificado del Secretario del CAOTU en relación con el punto 1 del orden del día de la sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2024, "Informe del CAOTU al anteproyecto de Ley de la Vivienda en Andalucía, en lo que afecta a la materia de ordenación del territorio y urbanismo", acreditando que se acordó lo siguiente:

*"Recibido el borrador del anteproyecto de LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCIA y conocida la documentación referida a su tramitación hasta la fecha, y de conformidad con lo establecido en el artículo 18.2.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se INFORMA FAVORABLEMENTE el citado proyecto normativo. No obstante, se proponen mejoras puntuales en la redacción, de acuerdo con el informe del Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo."*

Analizado el informe del Servicio de Órganos Urbanísticos y Seguimiento Normativo, se realizan las siguientes consideraciones a las propuestas realizadas:

**OBSERVACIÓN 1.-** Se propone la supresión de "dotacional privado" en el primer párrafo del apartado 1 de la disposición adicional primera.

**RESPUESTA:** Se ha suprimido la disposición adicional primera, adelantándose las medidas urgentes a un Decreto-ley.

**OBSERVACIÓN 2.-** Se aconseja una redacción armonizada de los contenidos de del apartado 1.c) de la disposición adicional primera y el artículo 22, de manera que se evite la repetición de contenidos.

**RESPUESTA:** Se ha suprimido la disposición adicional primera, adelantándose las medidas urgentes a un Decreto-ley.

**OBSERVACIÓN 3.-** En la nueva redacción dada al artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para el caso de los municipios en los que no sea necesaria la reserva de vivienda protegida, conviene establecer criterios de medición objetivos que permitan determinar el precio medio de la vivienda libre o en qué casos se produce regresión poblacional.

**RESPUESTA:** No se acepta, se deriva a desarrollo reglamentario.

**OBSERVACIÓN 4.-** Se propone una mejora técnica el apartado 2 del artículo 20, que quedaría con la siguiente redacción: "2. Se promoverá el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística **de uso residencial**, garantizando la viabilidad de los mismos y la ejecución de la vivienda protegida, mediante el

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 422/513	

*impulso de los instrumentos de planeamiento necesarios en virtud de lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y su Reglamento General”.*

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 5.-** Se propone la supresión del apartado 3 del Artículo 22.

**RESPUESTA:** No se acepta, dado que se estima de interés fomentar la construcción de uso residencial protegido en régimen de alquiler para dar solución habitacional a la demanda existente y a determinados colectivos vulnerables.

**OBSERVACIÓN 6.-** Con el objeto de adecuar la terminología a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se propone la modificación del apartado 4 del artículo 37, que quedaría con la siguiente redacción: “4. (...) Cuando se prevea una actuación de transformación urbanística, la delimitación del Área de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana se podrá contener en la propuesta de delimitación prevista en el artículo 25 de la Ley 7/2021 de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.”

**RESPUESTA:** Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			 <b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 423/513	

## 6. INFORME SOBRE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR EL CONSEJO DE LA COMPETENCIA DE ANDALUCÍA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

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

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

Para ello, en octubre de 2024, se contacta con la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios y con Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria requiriéndoles información sobre los siguientes aspectos como principales interesados, al objeto de valorar sus observaciones y completar el informe que se remita por esta Secretaría General de Vivienda a la Agencia:

- Para poder acreditar desde esta Secretaría General de Vivienda la motivación del interés público perseguido, se solicita un análisis de las características del mercado inmobiliario y de los fallos del mismo al que se pretende dar respuesta con un registro de carácter obligatorio y el resto de las medidas incorporadas en el anteproyecto.
- Análisis coste-beneficio que evalúe la proporcionalidad de cada una de las medidas restrictivas que conlleva la intervención, y que pondere los que puede ocasionar en el corto y medio plazo la iniciativa, así como los beneficios de la norma, en términos de bienestar social, para determinar si las ventajas son superiores a los costes que comportan sus restricciones a la libre competencia.
- Información sobre el número de agentes inmobiliarios, colegiados o no, que operan en Andalucía.
- Número de denuncias recibidas por mala praxis de agentes inmobiliarios.
- Análisis de los efectos producidos por la creación de registros obligatorios o no en otras comunidades autónomas.

Una vez elaborada la documentación complementaria, el 14 de enero de 2025 se envía la documentación complementaria requerida.

Con fecha 14/02/2025 se recibe informe de referencia "INFORME N 3/2025", aprobado por el Consejo de la Competencia de Andalucía, en su sesión de fecha de catorce de febrero de 2025, en el que tras la descripción de los antecedentes y fundamentos normativos, se realizan una serie de consideraciones en relación a la promoción de la competencia y mejora de la regulación económica. A continuación, se exponen las consideraciones realizadas y se responde a las mismas.

### **CONSIDERACIONES PRELIMINARES.**

Se realizan una serie de consideraciones generales en relación al cumplimiento de los principios de regulación económica eficiente, promoción de la competencia efectiva y neutralidad competitiva, en la línea de las recomendaciones europeas y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la Unidad de Mercado.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 424/513	

**OBSERVACIONES GENERALES.**

Sin perjuicio de una valoración positiva del Anteproyecto, se considera necesario mejorar la complejidad de las disposiciones normativas y se resalta la importancia de la valoración ex post de las medidas incluidas en el Anteproyecto.

**RESPUESTA:** Se acepta, en el sentido de que, sin perjuicio de la obviedad de que la vivienda es una materia que de por sí adolece de complejidad por lo que no resulta posible excesiva simplificación, se ha mejorado la técnica normativa, procediendo a la remisión de varios preceptos del Anteproyecto a disposiciones reglamentarias.

**OBSERVACIONES PARTICULARES.**

**OBSERVACIÓN 1.- Principios rectores de la política de vivienda (art.3).** Se sugiere sopesar la inclusión en el artículo 3 de una referencia expresa a los principios de buena regulación económica y favorecedores de la competencia efectiva, neutralidad competitiva y de eficiencia en la asignación de los recursos público.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 2.- Consejo Andaluz de la Vivienda (art.8).** Desde la perspectiva de competencia, este mecanismo de participación, debate e interlocución con los mencionados agentes puede considerarse de gran utilidad y reportar numerosas ventajas y sinergias para la Administración en la ejecución de la política pública de vivienda. Sin embargo, en el diseño y funciones han de extremarse las precauciones para no generar riesgos indeseados a la libre competencia. Para garantizar que el Consejo Andaluz de la Vivienda pueda ser un órgano que no distorsiona la dinámica competitiva ni el marco deseable de neutralidad competitiva, es importante que se establezca un modelo de gobernanza transparente y equilibrado de participación de los distintos agentes involucrados, limitando la capacidad de influencia desproporcionada de ciertos grupos de presión. A título meramente indicativo, y sin ánimo de exhaustividad, se citan a continuación algunas de las medidas que pueden articularse: composición equilibrada y plural, Funciones claramente definidas y limitadas, Separación de las funciones consultivas de las funciones de supervisión para evitar que el mismo órgano recomiende políticas y supervise su implementación y Transparencia y rendición de cuentas.

**RESPUESTA:** Se acepta, si bien estas consideraciones se tendrán en cuenta en su posterior desarrollo mediante Decreto del Consejo de Gobierno.

**OBSERVACIÓN 3.- Colaboración y ayudas a entidades del tercer sector fundaciones o socimis de inversión social y otras entidades [arts.12.1 y 91.d)].** Se recomienda una revisión del contenido de dicho precepto para incorporar los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y de salvaguarda de la competencia efectiva como principios rectores de las fórmulas de colaboración público-privada. Ello, en sintonía también con la previsión recogida en el artículo 11.2, relativa a las promociones de viviendas protegidas que se impulsen al amparo de actuaciones de colaboración público-privada. Por otra parte, en aras de garantizar la seguridad jurídica, se sugiere reformular la redacción del referido artículo para dotarlo de una estructura más ordenada (dividiendo las distintas ideas en párrafos separados), dotándolo de una mayor claridad y precisión. Ello permitirá visualizar con mayor facilidad las distintas acciones contempladas, propiciando una mejor comprensión por parte de los destinatarios de la norma.

**RESPUESTA:** Se acepta, si bien en el precepto ya entendía implícito el cumplimiento de esos principios, se reforzará con la inclusión expresa del siguiente párrafo: *“Todo ello de conformidad con los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y de salvaguarda de la competencia efectiva como principios*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 425/513	

rectores de las fórmulas de colaboración público-privada”. Así mismo, se ha mejorado la redacción del precepto.

**OBSERVACIÓN 4.- -Colaboración con colegios profesionales y entidades urbanísticas certificadoras (arts. 11.3, 12.2 y 67).** Se señala que la intervención de las entidades urbanísticas de certificación y colegios profesionales, ha de llevarse a cabo mediante criterios transparentes, claros y accesibles para todos los agentes implicados (autoridades competentes, entidades certificadoras, empresas y destinatarios de los servicios) y que su participación ha de instrumentarse a través de procedimientos abiertos y competitivos que permita la concurrencia de todas las entidades que puedan competir en cuanto a la calidad y la eficacia de sus servicios, en beneficio de las empresas que requieran de manera voluntaria la certificación y de los consumidores.

**RESPUESTA:** No se acepta, por el hecho de que esta ley se remite a lo ya regulado por la legislación urbanística.

**OBSERVACIÓN 5.- Obligación de información estadística a los colegios profesionales (art.12.3).** En primer lugar, los Colegios profesionales son corporaciones de derecho público, que tienen una naturaleza dual público-privada. Respecto de su dimensión privada, y al ser los colegiados operadores económicos, es fundamental que este cauce de colaboración con la Administración no funcione como un mecanismo que permita al Colegio controlar determinada información económicamente sensible sobre la actividad y las condiciones de prestación de los servicios de sus asociados (en concreto, con relación a la emisión de visados, certificados finales, etc.). Para minimizar el riesgo potencial para la competencia, ha de procurarse que los datos que suministren los profesionales al Colegio sean lo más agregados posibles.

En segundo lugar, esta exigencia entraña una carga para los operadores económicos, sobre todo si se tiene en cuenta que el artículo 8.3 atribuye al Consejo Andaluz de la Vivienda la función de recabar informes periódicos y análisis de datos y estadísticas en materia de vivienda.

Se recomienda como alternativa regulatoria más eficiente, que se sopesa la revisión de esta previsión regulatoria del artículo 12.3, y se reevalúe si, en aras del principio de simplificación de cargas, dicha obligación puede ser más adecuada reservarla para su inclusión en la futura reglamentación interna de funcionamiento del referido órgano colegiado.

**RESPUESTA:** No se acepta, la remisión de la referida información únicamente supone una fuente de información más a las que ya dispone la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la cual, como cualquier otro dato meramente estadístico es contrastada con otras fuentes de información, contemplándose en el artículo una información ya de por sí agregada y simplificada.

**OBSERVACIÓN 6.- Comisión interadministrativa de colaboración público-privada (art.13).** En su articulación en la presente norma o mediante la futura orden u otras normas internas de funcionamiento se recomienda establecer algún mecanismo orientado a impedir que los intereses de algunos de los agentes representados influyan en las decisiones de la Comisión, desviando su actuación a su favor y en detrimento del interés general.

**RESPUESTA.-**Se acepta para su desarrollo posterior.

**OBSERVACIÓN 7.- Calidad de la vivienda (arts. 24.1, 25, 26 y 27).** Se considera que para evitar los solapamientos, la incertidumbre regulatoria y la proliferación de requerimientos técnicos ya salvaguardados por otras disposiciones sectoriales, se evalúe su pertinencia y se revisen las referencias,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 426/513	

disponiendo, a lo sumo, que las obras se realicen conforme a las especificaciones técnicas y normativas vigentes.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente. Ha de señalarse que el Anteproyecto solo contempla principios generales de calidad, que requerirán posterior desarrollo. En este sentido si bien se tendrán en cuenta que no haya duplicidades normativas así como que no se incremente la complejidad técnica en el desarrollo normativo del Anteproyecto, se considera necesario establecer unas normas específicas y mínimas de calidad en materia de vivienda. Se aclara la referencia a la inteligencia artificial.

**OBSERVACIÓN 8.- Medidas de fomento del alquiler (art. 40).** Se considera que dicha regulación implica una intervención pública significativa en el mercado inmobiliario, por lo que es clave evaluar sus efectos sobre el funcionamiento competitivo del mercado y asegurar que su implementación fomente la concurrencia y el equilibrio de la actuación del sector público y el privado, minimizando los impactos adversos.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 8.1.- Intermediación pública en el mercado del alquiler [art. 40.2.a)].** Se considera que la intervención del sector público en la gestión de bolsas de vivienda en alquiler, en la celebración de convenios con propietarios o mediante otros instrumentos de intermediación podría ocasionar una distorsión del mercado inmobiliario, afectando la oferta de viviendas disponibles en el mercado libre.

Una buena práctica para salvaguardar la libre competencia es someter dichas actuaciones a los principios de regulación económica eficiente, que están alineados con los criterios inspiradores de la normativa de contratación del sector público: libertad de acceso, publicidad y transparencia de los procedimientos, no discriminación e igualdad de trato y eficiente utilización de los fondos públicos. Para garantizar la eficiencia en la ejecución del artículo 40.2.a) se podrían articular indicadores de impacto y evaluación periódica, midiendo el efecto real de estas medidas en la accesibilidad del alquiler a precios asequibles. O disponer mecanismos de control y auditoría sobre la gestión de fondos destinados a programas de alquiler, evitando sobrecostes o ineficiencias.

Someter las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas a estos principios puede coadyuvar a que la intervención pública no genere distorsiones en la libre competencia y que los fondos públicos sean utilizados de manera eficaz y equitativa.

**RESPUESTA:** Se acepta y se tiene en consideración a efectos de su posterior desarrollo reglamentario.

**OBSERVACIÓN 8.2.- Incentivos económicos, subvenciones y ayudas a propietarios y arrendatarios** [art. 40.2, b) y c). Las ayudas y subvenciones públicas son instrumentos clave utilizados por las Administraciones para impulsar sus políticas públicas, por lo que resulta necesario que su implementación se realice conforme a los principios de una regulación económica eficiente y favorecedora de la competencia efectiva y se asegure el cumplimiento del principio de neutralidad competitiva, evitando que se pueda favorecer o privilegiar a ciertos operadores con respecto a otros.

Siguiendo las directrices del “Documento metodológico para la evaluación de ayudas públicas” (PRO/CNMC/001/16) de la CNMC, y con arreglo a esos principios, el régimen de ayudas ha de articular requisitos no desproporcionados y, en todo caso, vinculados a la finalidad perseguida por la subvención y debidamente justificados. Deben evitarse, en todo caso, la imposición de requisitos que puedan limitar la libertad de establecimiento y la libertad de circulación y prohibidos por el artículo 18.2 de la LGUM. La CNMC señala que, salvo que exista una razón imperiosa de interés general, debe evitarse asociar la concesión de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 427/513	

las ayudas públicas a la obligación de disponer de un domicilio social en el área geográfica de la Administración concedente. Es preferible acudir, si resulta posible, a criterios basados en el ejercicio de actividades económicas frente a criterios de lugar de establecimiento. Por lo tanto, para garantizar el impacto positivo de las ayudas o incentivos previstos en este precepto, se recomienda que se otorguen siguiendo criterios competitivos, fomentando la transparencia y la concurrencia del mayor número de operadores, especialmente de las pymes.

Adicionalmente, y en cumplimiento del principio de neutralidad competitiva, en las condiciones de acceso a debe evitarse la atribución de ventajas injustificadas que puedan fortalecer de forma indebida la posición en el mercado de determinadas empresas.

**RESPUESTA:** Se acepta, si bien estas consideraciones han de entenderse que son herramientas a tener en cuenta en la posterior ejecución del Anteproyecto.

**OBSERVACIÓN 8.3.- Programas de cesión de viviendas a la Administración pública [art. 40.2, d)]** Se considera que si bien los programas de cesión de viviendas persiguen una legítima finalidad social, su diseño debe evitar la introducción de restricciones injustificadas a la competencia en el mercado del alquiler de la vivienda. Por ello, sólo en situaciones excepcionales, y existiendo previamente una debida justificación económica, necesaria y proporcionada para la protección de razones imperiosas de interés general, podría entenderse justificada una intervención en la determinación libre de los precios

**RESPUESTA:** No se acepta, dicha medida no supone imposición de limitación de precios, se trata de una medida voluntaria.

**OBSERVACIÓN 9.- Regulación de la actividad de los agentes inmobiliarios en Andalucía (arts. 45, 46, 47, 48, 49 y 50) Consideraciones previas.** En primer lugar, se precisa que el ejercicio de la actividad de la intermediación inmobiliaria fue liberalizada hace más de dos décadas mediante el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes y la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. Desde entonces, cualquier persona puede ejercer como agente inmobiliario sin necesidad de una titulación universitaria específica ni inscripción en un colegio profesional (art. 3). Así, la actividad de intermediación inmobiliaria puede ser ejercida tanto por los agentes de la propiedad inmobiliaria, conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica, como por cualesquiera personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún colegio oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad. A pesar de ello, algunas Comunidades Autónomas (CC.AA.), en uso de sus competencias en materia de vivienda y de protección de los consumidores, han aprobado normas sobre la materia, estableciendo determinados medios de intervención y requisitos para ejercer la intermediación inmobiliaria, con la finalidad, fundamentalmente, de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y de garantizar la protección de los consumidores. Esta divergencia entre la normativa estatal y la disparidad de requisitos de inscripción y regulación de los agentes inmobiliarios en las distintas comunidades autónomas genera una falta de homogeneidad de las condiciones para ejercer dicha actividad dentro del territorio español. Esta disparidad puede derivar en una fragmentación del mercado nacional, dificultando la competencia efectiva y limitando las oportunidades de expansión empresarial. Así, al restringir la posibilidad de operar en un mercado más amplio, se pierden las economías de escala, se desincentiva la inversión y se generan efectos negativos sobre la productividad, la competitividad y el crecimiento económico. En este contexto, se considera que la imposición, a través de normas autonómicas, de la obligatoriedad de inscripción en un registro para los servicios de intermediación inmobiliaria, junto

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 428/513	

con los requisitos asociados a dicha regulación, genera una asimetría normativa entre comunidades en las condiciones de acceso y ejercicio a la actividad. Las normas autonómicas que regulan el registro de agentes inmobiliarios, así como los requisitos y condiciones de los profesionales para su inscripción suelen en justificarse en motivos como la promoción de la transparencia en el sector de la vivienda, la protección del consumidor y la profesionalización de la actividad. Sin embargo, algunas comunidades autónomas amplían estos fundamentos, incorporando motivos como la garantía en la buena fe en las transacciones comerciales, la lucha contra el fraude, el mantenimiento del orden público o incluso la seguridad pública. No obstante, aunque dichas medidas puedan estar respaldadas por razones imperiosas de interés general, la obligatoriedad de inscripción en un registro que opera como un régimen autorizador y los requisitos asociados deben superar también el test de proporcionalidad. Debe tenerse en cuenta que el principio de unidad de mercado consagrado por la LGUM, con anclaje directo en el artículo 139 de la Constitución española, se fundamenta en la libre circulación y establecimiento de los operadores económicos, en la libre circulación de bienes y servicios por todo el territorio español, impidiendo expresamente que ninguna autoridad pueda obstaculizarla, y garantizando la igualdad de las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

En aplicación del artículo 4 de la LGUM, en su nueva redacción dada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, plantea una redefinición del “principio de cooperación y confianza mutua”, se ha instaurado una especie de principio de reconocimiento mutuo, en consonancia con la doctrina del Tribunal Constitucional, bajo el cual “cuando en una actividad económica concreta, existan normas que, no obstante, sus posibles diferencias técnicas o metodológicas, fijen un estándar de protección equivalente en diferentes lugares del territorio español, las autoridades competentes velarán porque un operador económico legalmente establecido en cualquier parte del territorio español pueda ejercer su actividad económica en todo el territorio nacional”. Este principio ha sido incorporado en el marco normativo de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero; específicamente en su artículo 31.

Además de lo anterior, esta Agencia sugiere que, en el presente caso, de mantenerse el modelo de regulación propuesto se recabe el informe de la unidad administrativa encargada de su estudio y seguimiento en la Secretaría General de Acción Exterior y Unión Europea.

**RESPUESTA:** Se acepta, se revisa la regulación estableciéndose la inscripción como un requisito meramente voluntario para la especialización del sector.

**OBSERVACIÓN 9.2.9.3 y 9.4.- Regulación de la figura del agente inmobiliario y su reconocimiento y condicionamiento a su inscripción obligatoria en el Registro de Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía. Declaración responsable e inscripción en el Registro (art. 48) Capacitación profesional habilitante de titulación, formación y experiencia para ejercer como agente inmobiliario (art. 49.1)** Estas restricciones de la competencia actúan como barreras de entrada al mercado, lo que va a limitar el número y la variedad de los profesionales que pueden prestar sus servicios en el sector de la intermediación inmobiliaria así como la movilidad de los operadores por todo el territorio nacional, o lo que es lo mismo, se crean reservas de actividad que deberán someterse al test de necesidad y proporcionalidad del artículo 5 de la LGUM. La regulación proyectada exige, con carácter previo al desarrollo de la actividad, la presentación de una declaración responsable y, adicionalmente, figurar en un Registro, lo que supone someter esta actividad a un régimen de autorización administrativa, incompatible con los principios señalados en el apartado anterior.

**RESPUESTA:** Se acepta en los términos expuestos anteriormente.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 429/513	

**OBSEVACIÓN 9.5.-Obligación de disponer de un establecimiento abierto al público en territorio andaluz (art.49.2)** . Se considera que, conforme al artículo 3 de la LGUM (principio de no discriminación), y el artículo 18.2.a).1º de la LGUM la obligación de disponer de un establecimiento abierto al público en el territorio de Andalucía para poder desarrollar la actividad de la intermediación inmobiliaria, puede constituir un requisito discriminatorio y, por tanto, prohibido, por lo que se recomienda su supresión.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 9.6.- Obligación de que los agentes que presten servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática dispongan de una dirección física en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículo 49.2 in fine).**En la reciente sentencia del TSJCV, 13 de diciembre de 2024, se declaro que dicha medida supone una restricción que recae sobre la actividad económica difícilmente justificable en términos de necesidad y proporcionalidad, dado que no se aprecia su vinculación con una razón imperiosa de interés general.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 9.7.-Solvencia: garantías y seguros de responsabilidad civil (arts. 49.3 y 50)**Desde la perspectiva de la competencia, y siguiendo lo manifestado por el Consejo de Defensa de la Competencia en el Informe N 8/2019, sobre esta misma cuestión, la constitución de una garantía como la obligación de suscripción de un seguro de responsabilidad civil pueden constituir una importante restricción a la competencia. En aplicación del principio de necesidad, la regulación debe justificarse en una razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, como pudieran ser en este caso la protección del consumidor o la seguridad jurídica en las transacciones y prevención del fraude. Sin embargo, ha de tenerse en cuenta que conforme al principio de proporcionalidad, la exigencia de seguros con cuantías fijas y elevadas sin una evaluación individualizada no estaría suficientemente justificada y puede constituir una barrera de entrada injustificada. Asimismo, y aun cuando pudiera entenderse que la actividad llevada a cabo por los profesionales de la intermediación inmobiliaria fuera susceptible de afectar a la seguridad financiera del destinatario de dichos servicios, en forma de pérdidas importantes de dinero o de valor de sus bienes, no debe obviarse que el artículo 23 de la Directiva de Servicios considera que, tanto la póliza de seguros como las garantías, son instrumentos alternativos para una misma finalidad (cubrir el riesgo directo y concreto de la actividad), por lo que no deberían exigirse con carácter acumulativo.

Adicionalmente, nada menciona la norma sobre la validez de la aplicación de estos requisitos a otros operadores establecidos fuera de Andalucía, debiendo, en todo caso, tener en cuenta la previsión del artículo 18.2.d) de la LGUM, que considera requisitos discriminatorios para el acceso a una actividad económica o su ejercicio, establecer exigencias de coberturas de riesgo (ya sean mediante seguros de responsabilidad civil o garantías equivalentes) adicionales a las establecidas en la normativa del lugar de origen.

Por todo ello, se recomienda al órgano promotor de la norma el estudio de alternativas menos restrictivas (como garantías flexibles en función del volumen de negocio) que podrían cumplir el mismo objetivo sin afectar la competencia y que se reconozca la validez de las garantías constituidas por los otros operadores establecidos fuera de Andalucía, en cumplimiento de los principios de una buena regulación económica.

**RESPUESTA:** Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b> 
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b> 	PÁG. 430/513	

**OBSERVACIÓN 9.8.- Consideración de los Agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía como entidad colaboradora en la gestión y ejecución del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (art. 45.3)** abe predicar las mismas observaciones que las efectuadas sobre la redacción del artículo 45.1. Por añadidura, con la redacción del precepto deben sopesarse los intereses privados afectados, ya que este reserva a los “agentes de Intermediación Inmobiliaria de Andalucía” la participación en iniciativas relacionadas con la vivienda protegida y con líneas de acción del plan estratégico sectorial. Es decir, podría privar a determinados partícipes en el mercado de una fuente sustancial de ingresos relacionados con su actividad, colisionando con los principios de no discriminación e igualdad de trato establecidos en la LGUM. Asimismo, en aplicación del principio de proporcionalidad, el órgano proponente de la norma ha de analizar que esta restricción permite satisfacer mejor el interés general.

**RESPUESTA:** Se acepta.

**OBSERVACIÓN 10.-Fijación del precio máximo del suelo destinado a vivienda o alojamiento protegido.**

La fijación de un precio máximo para el suelo de reserva obligatoriamente destinado a vivienda o alojamiento protegido tiene implicaciones desde la perspectiva de competencia, en la medida que supone una excepción legal a la libre determinación de los precios, que rige en una economía de mercado, sólo en situaciones excepcionales, y existiendo previamente una debida justificación económica, necesaria y proporcionada para la protección de razones imperiosas de interés general, podría entenderse justificada una intervención en la determinación libre de los precios. Además, dicha restricción no debe extenderse a los locales comerciales y anejos no vinculados dentro de las promociones de vivienda protegida, dado que estos no están sujetos a la misma finalidad de acceso a la vivienda y que se trata de un mercado en el que rige la libre determinación de los precios. Ello limitaría la capacidad de las empresas de utilizar el precio como una de las herramientas más importantes de diferenciación en el mercado con el efecto más inmediato de incremento de los precios de estos servicios en perjuicio de los consumidores.

Además, esta medida puede traer como resultado que los precios se sitúen por encima de lo que resultaría de la libertad de oferta y demanda, con el consiguiente perjuicio para los consumidores de estos servicios. Sobre la base de todo cuanto antecede, y al objeto de evitar que la medida analizada pueda restringir injustificadamente la libre competencia, se recomienda al órgano impulsor de la norma que evalúe la necesidad y proporcionalidad de las previsiones incluidas en el artículo 66, conforme a los principios de buena regulación anteriormente citados, y en especial, con arreglo a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación. Y en su caso, revise la fijación del precio máximo del suelo destinado a vivienda o alojamiento protegido, habida cuenta de los efectos dañinos desde la óptica de la competencia.

**RESPUESTA:** no se acepta, ha de entenderse que se trata de una medida proporcionada y necesaria para favorecer la construcción de viviendas protegidas, no suponiendo una limitación a la libre competencia, pues se aplica con carácter general a todas las empresas interesadas en la construcción de esta tipología de viviendas.

**OBSERVACIÓN 11.- Obligación para plataformas que oferten vivienda protegida (art.74.2).**De acuerdo con el artículo 74.2, las empresas propietarias de las páginas web donde se inserten los anuncios señalados en el apartado anterior tienen la obligación de facilitar a las administraciones competentes en materia de vivienda toda la información que le sea requerida en relación a los datos identificativos del anunciante y cualquier otra información que le sea requerida (operaciones de venta o arrendamiento de una vivienda protegida. Por esta Agencia se sugiere que se clarifique la redacción de la previsión contenida en el citado

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 431/513	

precepto para facilitar su comprensión, de modo que se circunscriba el alcance de dicha obligación a los requerimientos que puntualmente se efectúen en el marco de las actuaciones inspectoras.

**RESPUESTA:** se acepta.

**OBSERVACIÓN 12.-Concesión para construir y gestionar viviendas o alojamientos dotacionales (art. 88)**

El diseño del procedimiento de adjudicación de la concesión administrativa es un factor clave para garantizar la “competencia por el mercado” cuando se otorgan derechos exclusivos para la construcción o gestión de viviendas de titularidad pública. Durante el periodo de vigencia de la misma solo el operador adjudicatario podrá desarrollar la actividad económica en cuestión, excluyendo a otros potenciales competidores durante la duración del contrato. La ausencia de competencia “en el mercado” determina que los contratistas desarrollarán sus actividades económicas en régimen monopolístico. De ahí la importancia de fomentar procedimientos de licitación abiertos, transparentes y no discriminatorios, que favorezcan la concurrencia y la competencia entre licitadores, lo que redundará en mejores ofertas en términos de precio, calidad o innovación, maximizando la eficiencia económica de los recursos públicos, tal y como señala la CNMC en su documento G-2021-01, en línea con su “Estudio sobre los procedimientos de contratación” (2019). La transparencia, publicidad e integridad facilitan el acceso y la concurrencia de empresas y, al mismo tiempo, favorecen las condiciones necesarias para que exista una mayor competencia en los procesos de licitación y esta no se vea falseada.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público se encarga de resaltar la importancia de mantener una competencia adecuada en los procedimientos de contratación, facilitando la igualdad de oportunidades en el acceso a las licitaciones de todos los operadores interesados y que reúnan los requisitos que la normativa fija para ello.

Por ello, es crucial prestar especial atención a aquellos aspectos, tanto de la preparación como del diseño del procedimiento y de su ejecución, de facilitar el acceso a la licitación y aumentar una mayor concurrencia y de minimizar los riesgos de prácticas colusorias, así como de detectar posibles conductas anticompetitivas y ponerlas en conocimiento de esta Agencia.

Por otra parte, no está de más recordar que la documentación relativa a los contratos públicos, incluidos los pliegos de contratación, puede ser examinada a la luz de los principios y demás exigencias recogidos en la LGUM que, como se ha mencionado a lo largo de este informe, establece los criterios y disposiciones básicas para garantizar la unidad de mercado y la buena regulación económica en el territorio nacional, al objeto de crear un entorno mucho más favorable a la competencia y a la inversión.

Así, a la hora de analizar los requisitos y condiciones que se van a establecer en los pliegos ha de considerarse lo dispuesto en el artículo 9 de la citada norma, que obliga a todas las Administraciones públicas a observar en todas sus actuaciones administrativas, disposiciones y medios de intervención adoptados en su ámbito de actuación, incluida la documentación relativa a los contratos públicos, el cumplimiento de los principios de garantía de las libertades de los operadores económicos, en particular de los principios de no discriminación, cooperación y confianza mutua, necesidad y proporcionalidad de sus actuaciones, simplificación de cargas y transparencia.

Asimismo, en aras del principio de neutralidad competitiva han de garantizarse unas condiciones de competencia objetivas y no discriminatorias en la contratación pública. Se deberá potenciar la concurrencia del mayor número de operadores (en especial de las pymes), apostando por la planificación del aprovisionamiento público, la publicidad proactiva, la anticipación de la información y el diseño de plazos

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 432/513	

efectivos de presentación de ofertas y de ejecución lo suficientemente amplios para permitir la correcta migración de los servicios por parte de las empresas adjudicatarias.

Del mismo modo, la CNMC viene realizando numerosas actuaciones de promoción de la competencia en el ámbito de la contratación pública que sirven de orientación a los responsables de compras públicas para la adopción de las decisiones y actuaciones que favorezcan las condiciones de competencia a lo largo de todo el proceso de aprovisionamiento.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente, en el Anteproyecto ya se contemplaban dichos principios, se mejora la redacción para hacer énfasis en los mismos.

**OBSERVACIÓN13.-Futuras normas de desarrollo.** A los efectos de que por vía de tales actuaciones administrativas o regulatorias futuras que en cada caso se adopten se minimice en lo posible el impacto en competencia, es crucial que en este ulterior desarrollo normativo se respeten los principios de buena regulación económica y favorecedores de la competencia efectiva a que obligan distintas normas, entre ellas, la LGUM. Y se contribuya al mantenimiento de la necesaria neutralidad competitiva, sin que se concedan privilegios, prioricen o sitúen en una posición más ventajosa a determinados operadores con respecto a otros, en atención a circunstancias subjetivas.

**RESPUESTA:** Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 433/513	

**7. INFORME DE VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS EN EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL ENFOQUE DE LOS DERECHOS DE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFANCIA, ADOLESCENCIA Y JUVENTUD (CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD)**

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

Se recibe informe de fecha 12/08/2024 en el que se concluye que:

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

*No obstante, considera que el impacto de dicha norma podría ser positivo si se incluyese en el anexo del anteproyecto de ley en la letra n) como colectivo prioritario a las “personas que tienen suspendida la tutela de sus hijos o hijas pero con las que la entidad pública está trabajando en aras de una posible reintegración familiar”.>>*

Analizada la valoración del impacto en la infancia, se acepta la propuesta y se incluye en el Anexo a las “Personas que tienen suspendida la tutela de sus hijos o hijas pero con los que la entidad pública está trabajando en aras de una posible reintegración familiar” como colectivo prioritario para el acceso a la vivienda, logrando así un impacto positivo sobre los derechos de las niñas, los niños y adolescentes de Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			 <b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 434/513	

## 8. INFORME DE VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PRESUPUESTOS (CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS)

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

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

Posteriormente, con fecha 5/11/2024 se recibe un requerimiento (Ref. 122718) de la DGP que considera que la tramitación del anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía debe incorporar el impacto económico-presupuestario y financiero, al que se da contestación desde la Secretaría General de Vivienda con fecha 21/01/2025. En dicha contestación, tras el análisis de la información remitida por la DGP, se entiende que la aprobación de este Anteproyecto de Ley, al contrario de lo que se afirmaba inicialmente en la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, sí tendría incidencia directa en cuanto al incremento del gasto presupuestario o disminución de ingresos de la Junta de Andalucía y, aunque posteriormente se produzca el desarrollo de la norma en el plan andaluz de vivienda y suelo u otros planes, no se puede posponer a la elaboración del mismo, aunque esta cuantificación se efectúe nuevamente en ese desarrollo. Así se da respuesta a cada uno de los asuntos planteados por la DGP, se aportan todos los datos que justifican lo expuesto en el informe y se realizan las modificaciones oportunas en el Borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Posteriormente, con fecha 17/02/2025, se remite una Memoria Complementaria al Informe, de fecha 10/02/2025, donde se desarrollan en epígrafes diferenciados las distintas cuestiones que se ha considerado necesario aclarar, proponiendo, en su caso, la corrección de algunos de los datos consignados en la documentación anexa al mencionado informe, y que da respuesta al requerimiento recibido con fecha 14/02/2025 (Ref. 137619). Concretamente, se da respuesta a las siguientes cuestiones:

- 1.- Plazos de ejecución de los programas incluidos en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
- 2.- Objetivos para los ejercicios 2025 y 2026 financiados con fondos MRR.
- 3.- Coste de plataformas informáticas.
- 4.- Mecanismo para recuperar viviendas protegidas deshabitadas.

Con fecha 20 de febrero de 2025 se recibe un nuevo requerimiento (Ref. 138850), al que se da contestación con una Memoria Complementaria Segunda de fecha 24 de febrero de 2025, en la que se aclaran aspectos relativos a:

- 1.- Correcciones en “Tabla 2. Necesidades presupuestarias. Periodo 2025-2029” y “Tabla 3. Análisis del coste presupuestario de objetivos. Periodo 2025-2029”.
- 2.- Coste de la herramienta informática para la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible.
- 3.- Texto actualizado del borrador de Anteproyecto de Ley de Vivienda en Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 435/513	

Con fecha 03/03/2025, en respuesta a un nuevo requerimiento (Ref. 140181), se remite a la DGP una Memoria Complementaria Tercera, con la finalidad de regular la eliminación de la obligatoriedad de la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento, recibándose requerimiento de la DGP con fecha 05/03/2025 (Ref. 140863), solicitando la aclaración de determinados aspectos. Para su contestación se solicita información a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como órgano gestor de las mencionadas fianzas, con fecha 06/03/2025, que se recibe con fecha 12/03/2025 y se remite el día 13 de febrero a la DGP.

Con fecha 24/03/2025, se remite a la DGP una Memoria Complementaria Cuarta que aglutina toda la información recabada en relación a la eliminación de la obligación del depósito de las fianzas de arrendamientos urbanos en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación Urbana.

Con fecha 27/03/2025 se ha recibido nuevo requerimiento de DGP donde se solicita, dado que tanto el texto de la norma como el impacto económico-financiero y presupuestario recogido en la MAIN han sufrido cambios significativos desde el inicio de la tramitación, la remisión actualizada de ambos documentos para una mejor comprensión y análisis.

Con fecha 28/03/2025 se remite a la DGP para una mejor comprensión de las cuestiones relativas al impacto económico-financiero y presupuestario del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía tras el análisis y valoración de las alegaciones y consideraciones recibidas durante el trámite de audiencia e información y la solicitud de informes preceptivos, un informe con el objeto de unificar toda la información relativa al impacto económico-financiero y presupuestario derivado del Borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

Con fecha 04/04/2025 se recibe informe de la DGP en el que se concluye lo siguiente:

*<<Analizados por este centro directivo el texto de la actuación, la memoria económica y el resto de la documentación remitida, conforme a lo establecido en el referido artículo 35, se desprende que el escenario de financiación de la política de vivienda que ampara el anteproyecto de ley propuesto se asienta, por un lado, sobre la continuidad de los fondos del Plan Estatal de Vivienda que deberá consolidarse sobre la firma de un nuevo Convenio con cargo al nuevo Plan Estatal de Vivienda que se prevé para los años 2026-2029 (PEAV 2026-2029) y la aportación de los fondos autofinanciados requeridos; y del Bono Alquiler Joven (2022 a 2024), ambos regulados en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero y, condicionados, el primero, a la firma de un nuevo Convenio con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana; y, el segundo, a la aprobación de nuevas dotaciones anuales en los mismos términos. Y, por otro lado, los fondos Next Generation (UE), que finalizan en el año 2026.*

*En cuanto a las necesidades presupuestarias previstas para a la anualidad 2025, se desprende que existe dotación presupuestaria suficiente en el fondo de financiación estatal S0069 "PEAV" y en autofinanciada para financiar las necesidades del Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales, fondo MR01020101, y del Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, fondo MR01020201. No obstante, los fondos Next Generation requieren ajustar los créditos al ritmo de ejecución expresado. Respecto a la autofinanciada requerida para la Bolsa de suelo, se*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 436/513	

*hace necesario realizar operaciones de crédito en el estado de gastos para acompañar los créditos presupuestarios al ritmo de ejecución indicado para dichas actuaciones.*

*En relación con las necesidades estimadas para las anualidades futuras, 2026 a 2029 y siguientes, hay que indicar que dichos gastos deberán contemplarse dentro de los créditos del Anteproyecto de Presupuesto que apruebe el Consejo de Gobierno para ese ejercicio, en el marco de la envolvente económica asignada; quedando sujeta, en todo caso, a las disponibilidades presupuestarias que finalmente sean aprobadas por las correspondientes Leyes del Presupuesto para esa Sección Presupuestaria, en los distintos ejercicios presupuestarios afectados; y conforme a las prioridades de gasto que en ese marco dicha Sección determine.*

*Con respecto a la financiación del coste TIC en la anualidad futura 2026, indicar que dicho gasto deberá contemplarse dentro de los créditos consignados en el Anteproyecto de Presupuesto de la Agencia Digital de Andalucía que se apruebe por el Consejo de Gobierno. Este incremento en el Presupuesto 2026 de ADA, deberá compensarse con el correspondiente decremento en la misma cuantía en los créditos consignados en el Anteproyecto de Presupuesto de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.*

*Asimismo, respecto a los gastos TIC, en el supuesto de que la ADA estimase una mayor inversión necesaria para el desarrollo y mantenimiento de la herramienta informática de la Bolsa de Suelo en anualidades futuras o de nuevos gastos, deberá igualmente contemplarse dentro de los créditos consignados en el Anteproyecto de Presupuesto de la Agencia Digital de Andalucía ( ADA ) que se apruebe por el Consejo de Gobierno, en el marco de la envolvente económica que le sea asignada y, en todo caso, deberán asumirlo de conformidad con las disponibilidades presupuestarias que se aprueben en las correspondientes Leyes de Presupuestos.*

*Por último, en cuanto a la eliminación de la obligatoriedad del depósito de fianzas por arrendamientos urbanos, AVRA deberá estimar en función del ritmo real que vayan alcanzando la solicitud de devoluciones, las necesidades presupuestarias en cuanto a los gastos en materia de devolución de fianzas de arrendamientos urbanos que ha de considerar en sus anteproyectos de presupuestos anuales.*

*En relación con el incremento de ingresos previstos, se recuerda que la evolución estimada deberá reflejarse en los distintos presupuestos de ingresos de los ejercicios afectados.*

*Finalmente, en cuanto a las competencias y marco de actuación en el que se ubica a AVRA, teniendo en cuenta la eliminación de sus competencias en materia de fianzas de arrendamientos urbanos, hay que señalar que cualquier línea estratégica a futuro en la política de vivienda entendemos debería pasar por valorar y analizar la salida del perímetro de consolidación del sector de las administraciones públicas de AVRA, al menos en cuanto a lo que es la política de promoción pública de vivienda (construcción y gestión del parque público de viviendas de la comunidad autónoma), y recomponiendo al máximo sus gastos para dar cumplimiento a la regla del 50% de ingresos propios en el conjunto de su financiación establecida por el sistema europeo de cuentas, dado que la única posibilidad de que el presupuesto de la Junta de Andalucía facilite el crecimiento de la inversión directa en promociones de vivienda social es transfiriendo préstamos hipotecarios que financien total o parcialmente dicha inversión a compradores mediante subrogación, y para ello no ha de computar dicho endeudamiento en el déficit la Junta de Andalucía, el cual está actualmente reservado para las progresivas consolidaciones de gastos en los servicios públicos fundamentales (sanidad, educación y dependencia fundamentalmente).*

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 437/513



*Para ello, debería plantearse no solamente un esfuerzo decidido en la política de gestión de ingresos en el parque de viviendas públicas de AVRA, sino por supuesto en la gestión de ventas de terrenos y solares. Por la parte de los gastos y con el objetivo de que se pudiera conseguir el citado 50% de ingresos propios sobre su presupuesto de gastos no financiero, tendría que analizarse la posibilidad de reducir los recursos humanos en esta entidad a los totalmente indispensables para la gestión y promoción del parque público de viviendas, pudiéndose plantear que los recursos humanos no estrictamente necesarios para este fin, se destinaran al apoyo técnico y administrativo del área de la consejería competente en materia de vivienda para la gestión de las subvenciones en materia de viviendas (estructuralmente deficitaria en estos momentos en materia de personal), tanto a nivel de servicios centrales como periféricos. La integración de personal laboral provenientes de otras entidades instrumentales en la normativa actual, se ha efectuado en diversas ocasiones en los últimos años en la Junta de Andalucía, en la creación de agencias administrativas y de régimen especial, con funciones publicas administrativas, sin más problemas.*

*La inclusión de medidas acordes a este planteamiento en la presente ley podría ser un elemento decisivo en la reordenación del sector instrumental referente a la política de vivienda en la comunidad autónoma de Andalucía, dado que los diferentes avances en materia de reordenación del sector público andaluz no se han puesto de manifiesto en esta importante área de gobierno, siendo así, a nuestro juicio, uno de los elementos necesarios para conseguir los objetivos marcados en el proyecto de ley que se somete a informe.*

*Finalmente, se indica que, en el caso de que la actuación analizada fuera objeto de modificaciones que afectasen a su contenido económico-financiero y presupuestario, será necesario remitir una nueva memoria económica así como la documentación necesaria para la emisión del correspondiente informe por parte de este centro directivo y una comparativa con la documentación del expediente previo que contemple el análisis económico-financiero y presupuestario de los cambios realizados. Lo que se informa a los efectos oportunos.>>*

**RESPUESTA:**

En relación con las conclusiones derivadas del análisis económico-financiero y presupuestario del anteproyecto de ley objeto de estudio, se concluye que todas las consideraciones formuladas serán tenidas en cuenta en el desarrollo de la implementación de la norma. No obstante, se constata que ninguna de estas apreciaciones supone una alteración sustancial en el contenido del texto legal, por lo que no afectan a su fundamentación ni a su estructura normativa.

En lo que respecta a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), se considera que las observaciones formuladas en relación con su papel en la política de vivienda trascienden el ámbito de la presente norma y afectan a la planificación estratégica del sector público instrumental. En este sentido, cualquier modificación en la estructura organizativa y funcional de AVRA, así como su posible salida del perímetro de consolidación del sector público, constituye una cuestión de naturaleza estructural que debe abordarse en un marco normativo y presupuestario diferenciado, con un análisis específico de sus implicaciones jurídicas, económicas y administrativas.

Cabe recordar que AVRA se configura como un ente instrumental adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, cuya misión se enmarca en la ejecución de las políticas públicas de vivienda y rehabilitación establecidas por la Junta de Andalucía. Cualquier reconfiguración de su modelo de financiación o de su integración en el sector público requiere un estudio riguroso, atendiendo al principio de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera recogido en el artículo 135 de la Constitución Española, así como a la normativa autonómica en materia de reestructuración del sector público.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 438/513	

Por todo lo anterior, si bien se reconoce la importancia de analizar en el futuro una posible reordenación de AVRA para optimizar su funcionamiento y gestión presupuestaria, se considera que la presente ley no es el instrumento adecuado para introducir dichas modificaciones. En consecuencia, las cuestiones planteadas sobre su estructura y financiación serán objeto de valoración en el marco de una planificación estratégica específica, sin perjuicio de que se adopten medidas para mejorar la eficiencia en la gestión de los recursos públicos destinados a vivienda.

Finalmente, se deja constancia de que, en caso de que se produzcan modificaciones futuras que afecten al contenido económico-financiero y presupuestario de la actuación analizada, se procederá a la elaboración de la correspondiente memoria económica y de la documentación complementaria que permita evaluar su impacto, conforme a los principios de transparencia y sostenibilidad presupuestaria.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 439/513	

## 9. INFORME DE VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS EN EL INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA)

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

Con fecha 16/08/2024 se recibe informe en el que se realizan una serie de consideraciones generales al texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía y una serie de consideraciones particulares al articulado. A continuación, se exponen las consideraciones realizadas y se responde a las mismas.

### **CONSIDERACIONES GENERALES:**

**OBSERVACIÓN PRIMERA.- Sobre el contenido del anteproyecto de ley.** Exponen el contenido del anteproyecto de ley, sin formular ninguna apreciación al respecto.

### **OBSERVACIÓN SEGUNDA.- Sobre el contenido de la MAIN relacionado con el ámbito de este informe.**

- 1) **Diseño funcional del procedimiento:** Exponen que no consta en la MAIN el análisis de los procedimientos administrativos, su diseño funcional, fases, trámites o actuaciones que las conforman y órganos o unidades competentes conforme al anexo IV de la Guía Metodológica de cara a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.bis.1.b).4.º del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre.
- 2) **Factores tenidos en cuenta para determinar el plazo máximo de duración de los procedimientos administrativos:** no consta en la MAIN referencia alguna a los factores tenidos en cuenta para establecer tales plazos, ni tampoco su justificación. Por tanto, ha de procederse a tal análisis -y a su expresa justificación en la MAIN del anteproyecto-, reduciendo los plazos siempre que sea posible, para que de este modo se ajuste a lo prescrito por el artículo 31 del Estatuto de Autonomía cuando garantiza el derecho a una buena administración, “*que comprende el derecho de todos ante las Administraciones Públicas (...) a que sus asuntos se traten de manera objetiva e imparcial y sean resueltos en un plazo razonable*”.
- 3) **Análisis, identificación y evaluación de cargas administrativas:** Se observa que en la MAIN no se han identificado cargas administrativas. Sin embargo, la SGAP sí ha identificado algunas, que han de evaluarse para los destinatarios de la futura ley.
- 4) **Creación de nuevos órganos: acreditación de la no coincidencia de sus funciones y atribuciones con la de otros órganos existentes.** Al respecto, ha de tenerse en cuenta que -en desarrollo de lo establecido por el artículo 22 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre-, el Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, prescribe que *en ningún caso se pueden crear nuevos órganos sin que en el expediente de su creación quede acreditado que sus funciones y atribuciones les corresponden como propias, por no coincidir con las de otros órganos existentes, debiendo preverse expresamente en los supuestos en que concurra dicha coincidencia la supresión o disminución de competencias del órgano o unidad administrativa afectados* (artículo 8.1º).

Además, el epígrafe 6º del artículo 7.bis.1.b) del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, exige que en el apartado *contenido y análisis jurídico* de cada MAIN, cuando se trate de creación de nuevos órganos,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 440/513	

tenga lugar “la acreditación de la no coincidencia de sus funciones y atribuciones con la de otros órganos existentes.”

Por otra parte, deben revisarse las previsiones realizadas en el anteproyecto sobre los órganos de nueva creación, de manera que el texto articulado guarde coherencia con las determinaciones generales establecidas en materia de órganos colegiados en la Ley 9/2007, de 22 de octubre (y que, por ejemplo, la Comisión Interdepartamental prevista en el anteproyecto tenga la composición apropiada a un órgano colegiado de tal naturaleza), y determine con claridad la naturaleza jurídica de cada uno de estos órganos en atención a sus funciones y composición.

**RESPUESTA:**

1. Se acepta y se completa la MAIN.
2. Se acepta y se completa la MAIN.
3. Se acepta y se completa la MAIN.
4. Se acepta y se completa la MAIN y se modifica el articulado buscando la necesaria coherencia.

**CONSIDERACIONES PARTICULARES:**

**OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 13. COMISIÓN INTERADMINISTRATIVA DE COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA.**

1. Toda vez que hay una expresa remisión al artículo 32 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía -el cual regula los *órganos de participación ciudadana*-, debe tenerse en cuenta que dicho precepto prescribe que estos órganos colegiados “no podrán tener competencias decisorias”, y que lo expuesto no es coherente con lo que establece el artículo 13 que comienza disponiendo que la creación de esta Comisión tendrá lugar “para la dirección y coordinación de las herramientas de colaboración público-privada (...)”.
2. El carácter “interadministrativo” que el precepto atribuye a la Comisión no se corresponde plenamente con lo que establece, en el sentido que en ningún momento se alude a que en ella hayan de estar representadas otras Administraciones Públicas.
3. Quizá deba revisarse la previsión de que su composición, organización y funciones serán reguladas “mediante *Orden* de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda”, puesto que según las determinaciones del artículo 89.2º de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, cuando en la creación de un órgano colegiado concorra alguno de los supuestos relacionados en este precepto legal, dicha creación ha de tener lugar mediante *Decreto*.

**RESPUESTA:** Se aceptan las observaciones realizadas. Se revisará la redacción del artículo previo análisis y determinación de los objetivos, funciones y composición.

**OBSERVACIONES AL ARTÍCULO 19. ÁREAS PRIORITARIAS DE VIVIENDA.**

1. En relación al procedimiento de declaración de un área Prioritaria de Vivienda, este puede ser iniciado tanto de oficio -por la propia Consejería- como en virtud de la solicitud de determinados sujetos (“de oficio por la Consejería competente en materia de vivienda o a propuesta debidamente justificada de ...”). De ser así, deberían incorporarse al precepto las previsiones que especifiquen quienes pueden presentar la solicitud iniciadora de este procedimiento; en efecto, no se identifica qué “otros agentes” interesados estarán facultados para presentarla.
2. El precepto no establece ni el plazo máximo para adoptar y publicar la Orden que ponga fin al procedimiento, ni el sentido del silencio, aspectos que tampoco se abordan en la MAIN de 19 de julio de 2024.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 441/513	

**RESPUESTA:**

1. Se acepta dejando exclusivamente a los Ayuntamientos como otros agentes interesados.
2. Se acepta parcialmente para desarrollo normativo del precepto y se revisa la MAIN.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 28. LIBRO DEL EDIFICIO Y MANUAL DEL USUARIO DE LA VIVIENDA.**

Sugieren que sería conveniente revisar su redacción para que no haya dudas sobre los sujetos obligados a entregar los documentos que regula (Libro del Edificio, y Manual del Usuario de la Vivienda), y a seguir cumplimentando en ellos lo que proceda. En efecto, si bien en un primer término parece que el único sujeto obligado por este precepto fuera el promotor, lo cierto es que en varios apartados se deja de aludir al promotor, para hacer mención al “propietario, o los propietarios”.

**RESPUESTA:** Se acepta y se revisa y modifica el artículo, dejando como única persona obligada para su redacción al promotor.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 35. ACCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.**

Sugieren realizar una revisión de las “oficinas de rehabilitación tipo «ventanilla única»” en cuanto a las funciones que podrá desempeñar, adscripción y naturaleza jurídica. Además, sugieren incluir la definición en el Anexo de definiciones y conceptos para evitar indefiniciones que generan inseguridad jurídica.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente en cuanto al desarrollo reglamentario del Anteproyecto.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 37. ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA PARA LA REGENERACIÓN URBANA.**

1. En relación al informe preceptivo y vinculante previsto en el apartado 4, se destaca que otros preceptos del anteproyecto de ley, al regular diferentes ‘informes’ de la referida Consejería, especifican qué aspectos concretos serán los analizados al informar, o bajo qué criterios o parámetros se emitirá el informe en cuestión (un ejemplo lo encontramos en el apartado cuarto del artículo 20 del anteproyecto).

Sin embargo, el artículo 37 no determina nada al respecto y debería completarse.

2. Solicitan mayor precisión para determinar en qué casos se constituirá la mesa técnica pluridisciplinar contemplada en el apartado 6. Es decir, si la concurrencia en un área concreta de “graves problemas de exclusión social y económica” es un factor que ha de declararse expresamente en el mismo acuerdo municipal de delimitación del área, o bien se trata de una realidad que es declarada fuera de este procedimiento, incluso por otro departamento de la Administración andaluza, como pudiera ser la Consejería competente en materia de servicios sociales.

**RESPUESTA:**

Se aceptan parcialmente ambas propuestas para un posterior desarrollo reglamentario.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 60. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

1. Debe corregirse la palabra “bianualmente”, por “bienalmente”, si la intención es que la actualización se produzca cada dos años.
2. En lugar del término “administrado” -término quizá más propio de otra concepción jurídica; era el utilizado en la derogada Ley de 17 de julio de 1958, de Procedimiento Administrativo-, quizá deba emplearse otro más apropiado, como pudiera ser “personas inscritas” o “interesados”.

**RESPUESTA:**

1. Se acepta.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 442/513	

2. Se acepta.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 62. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Exponen que con la actual redacción de los apartados 1 y 2, no resulta claro si el procedimiento únicamente se puede iniciar de oficio -como quizá parezca conveniente- mediante acuerdo del Ayuntamiento, o si también puede iniciarse mediante la solicitud del promotor.

Por otra parte, ya que el anteproyecto se preocupa de establecer plazos concretos para determinadas actuaciones (lo que tiene lugar en sus apartados 2, 4 y 5), debería valorarse que también precise el plazo máximo para que el Ayuntamiento adopte y notifique el acuerdo de iniciar -o no iniciar el procedimiento instado por el promotor, si hubiera alguna causa para ello- el procedimiento selectivo, y cuál sería el sentido del silencio administrativo.

Además, consideran que debe aclararse si el Registro es un órgano administrativo con facultades decisorias propias o un instrumento básico para la inscripción.

**RESPUESTA:** Se acepta y se revisa el contenido del mismo dotándolo de una mejor redacción para aclarar estos conceptos.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 63. PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Debe aclararse cómo se inicia el procedimiento abreviado: si por un acuerdo municipal, o si (como de su redacción parecería derivarse) por la propia iniciativa del promotor, en cuyo caso no habría acuerdo municipal de inicio del procedimiento. De ser de este segundo modo, se estaría desapoderando al Ayuntamiento de su facultad de iniciar el procedimiento, y de decidir la modalidad más adecuada a cada caso para seleccionar los adjudicatarios de viviendas protegidas.

La denominación del procedimiento como “abreviado” debería responder al establecimiento de medidas que supongan una sustancial diferencia con el procedimiento *ordinario* regulado en el artículo 62, tanto porque en el abreviado no se realizarán actuaciones que son de obligada realización en el ordinario, como por establecer un plazo máximo para resolver el procedimiento selectivo (en este sentido podría servir como referente, lo establecido por la Ley 39/2015, de 1 de octubre en su artículo 96, *tramitación simplificada del procedimiento administrativo común*). Sin embargo, entre las previsiones del precepto que ahora analizamos, no se aprecian medidas de este tipo.

Además, en la MAIN de 19 de julio de 2024 no se ha encontrado ningún análisis del *procedimiento abreviado* que pudieran dar respuesta a estas dos cuestiones.

**RESPUESTA:** Se acepta, si bien se ha eliminado del Anteproyecto el procedimiento abreviado.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 67. PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

1. En el apartado séptimo se establece que el plazo para la obtención de calificación provisional con la licencia de obras se computa “desde la fecha de la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación” en el correspondiente Ayuntamiento. La previsión contenida en el artículo 67.7º más bien se corresponde que lo que establecía el artículo 42.3º.b) de la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, motivo por el que debería modificarse, dado que la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece que en los procedimientos iniciados mediante solicitud, el plazo máximo para adoptar y notificar la resolución se computa desde que la solicitud haya tenido entrada en “el registro electrónico” de la Administración (en este caso del Ayuntamiento) competente para su tramitación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 443/513	

2. Parece existir una discordancia entre los párrafos primero y último del apartado 9 del artículo 67, toda vez que el primero no contempla que la calificación definitiva se emita previa “solicitud”, sino en virtud de una “declaración responsable”.

De hecho, otro precepto del anteproyecto que se refiere a la obtención de la calificación definitiva, se refiere a la declaración responsable, como tiene lugar en el artículo 12.2º, cuando dispone que para facilitar la iniciativa privada, los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras podrán desarrollar las tareas de colaboración con las Administraciones públicas que relaciona, entre las que figura “3.ª Verificar la adecuación de la Declaración Responsable realizada por el promotor para la calificación definitiva de la vivienda protegida a las exigencias de la normativa aplicable”.

Asimismo, en la MAIN de 19 de julio de 2024 se alude a que “en el Capítulo III, dedicado a la Promoción y calificación de vivienda y alojamientos protegidos se simplifica el procedimiento para la calificación de vivienda protegida, dotándolo de mayor eficacia y agilidad, incluyendo (...) la calificación definitiva, en la declaración responsable de ocupación”.

3. En el último párrafo del apartado 9 del artículo 67, no se establece cual sería el sentido del silencio administrativo en el supuesto de que transcurrieran los tres meses sin que la Administración Local adopte y notifique la resolución sobre la solicitud de la prórroga.

En el supuesto de que la calificación definitiva estuviera sujeta a la previa ‘solicitud’ -y no a una ‘declaración responsable’- del promotor, habría que especificar el plazo máximo para adoptar y notificar la correspondiente resolución, así como el sentido del silencio administrativo (además de modificar la MAIN para que guarde coherencia con lo dispuesto en el texto articulado).

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente y se revisa para aclarar conceptos y que haya coherencia en la regulación.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 73. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS TITULARES ADJUDICATARIAS DE DERECHOS DE PROPIEDAD.**

Debe aclararse que se lo que se entiende por desistimiento voluntario.

**RESPUESTA:** No se acepta, dado que la propia expresión explica de lo que se trata, es decir, que alguien renuncie voluntariamente.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 75. TRANSMISIÓN, ALQUILER O CESIÓN DE USO DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA POR UN PROPIETARIO ADJUDICATARIO O SEGUNDOS ADQUIRENTES, EN PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN DE VENTA.**

1. Debería modificarse el apartado 1 para que no hubiera duda alguna en qué supuesto procede el régimen de autorización o el régimen de comunicación administrativa, debiendo recogerse expresamente, o bien remitirse a los preceptos que regulen estas dos técnicas de intervención administrativa sobre la materia.

2. En el apartado 2 consideran que se está exigiendo la presentación de documentos acreditativos - apartados e), f) y g)- y esto origina confusión.

**RESPUESTA:**

1. Se acepta y se aclara.
2. Se acepta parcialmente y se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 77. SEGUNDOS O POSTERIORES CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN PROMOCIONES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER.**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 444/513	

En el apartado tercero, con la finalidad de evitar dudas en la aplicación de la futura Ley, procedería modificar los términos empleados ya que la ‘comunicación’ y la ‘declaración responsable’ son dos figuras jurídicas diferentes a tenor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Esta observación la remiten al resto de ocasiones en las que anteproyecto de ley utiliza expresiones similares. También cuando hace simultáneamente mención a “solicitud” y a “declaración responsable” (o “declaración”), como sucede en:

- El artículo 48.4º y 50, en los que se alude a “solicitar la inscripción” a pesar de que el artículo 49 se titula “ inscripción sobre la base de una declaración responsable ”.
- El artículo 62.3º que, tras disponer que a la convocatoria para seleccionar a los adjudicatarios de vivienda protegida “únicamente podrán presentarse personas previamente inscritas en el registro y que cumplan los requisitos establecidos en la citada convocatoria”, añade que “la solicitud se realizará mediante declaración responsable”.
- La letra b) del artículo 114.4º).

**RESPUESTA:** Se acepta y se aclara la redacción del precepto.

#### **OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 84. DESCALIFICACIÓN.**

Consideran que debe revisarse el contenido del precepto para que adquiera coherencia interna, dado que en una primera lectura de estas previsiones, parecería que lo dispuesto en su segundo apartado (“en caso de que proceda la descalificación *se comunicará* al interesado el importe global de las cantidades a reintegrar”, así como que en dicha comunicación “se establecerá el *plazo para su acreditación*”), habría que ser interpretado como la adopción de una resolución estimatoria a la solicitud de descalificación, otorgando un plazo al interesado para que acredite haber ingresado las cantidades a reintegrar.

Sin embargo, esta interpretación resultaría incoherente con que, posteriormente (inciso final del apartado 2), en el supuesto de que no se acredite el pago en plazo, se entenderá “*desistida su solicitud*”. En efecto, el desistimiento de la solicitud puede tener lugar siempre y cuando no se haya resuelto el procedimiento, ya que una vez que se haya adoptado la resolución finalizadora del mismo, lo que procedería sería dejar sin efecto la resolución.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente y se informa que parte del contenido del artículo se ha remitido a la Disposición adicional por la que se modifica el Reglamento de Vivienda Protegida.

#### **OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 108. ADMINISTRACIONES COMPETENTES.**

1. En lugar de disponer que a la Consejería competente en materia de vivienda le corresponde “(...) iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones”, proponemos que disponga “(...) iniciar, tramitar y **resolver**, con carácter general, los procedimientos sancionadores”.
2. El precepto determina en su apartado tercero que respecto de las infracciones que especifica, “la competencia para imponer las sanciones” le corresponde a los Ayuntamientos. Debería alcanzarse el mayor grado de precisión posible en esta materia, de modo que quede garantizado el principio de seguridad jurídica; nos referimos a que quede claro si en estos supuestos la competencia de los Ayuntamientos comienza y termina adoptando las resoluciones de los procedimientos (en lugar de “imponer las sanciones”). O si, por el contrario, en estos supuestos la competencia del Ayuntamiento lo es también para iniciar y tramitar los procedimientos.
3. El apartado quinto contiene una previsión que, por su sistemática, parecería ser aplicable tanto a los supuestos referidos en su apartado tercero, como a los del apartado primero (que respecto de otras infracciones administrativas, determina que serán “competencias compartidas entre la administración autonómica y la administración local”).

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 445/513	

Lo determinado por el apartado quinto es que “en el caso de que no se ejercite por parte de los Ayuntamientos dicha potestad sancionadora, la Secretaría General de Vivienda de la Consejería competente se podrá subrogar en la citada potestad municipal, previo requerimiento al Ayuntamiento para la adopción de las medidas necesarias al respecto del procedimiento sancionador que corresponda”.

Estas previsiones -que, según la MAIN de 19 de julio de 2024, suponen una novedad: “destacar la novedad que supone el dotar de competencias sancionadoras en materia de vivienda a los Ayuntamientos”, si bien no existe en la MAIN un mínimo análisis de esta novedad, ni prevé mecanismo alguno para articular la actuación de una u otra Administración Pública-parecen necesitar de la existencia de un mecanismo o sistema ágil y garantista, que asegure una comunicación permanente entre los Ayuntamientos y la Consejería competente en materia de vivienda; de este modo se evitarán *disfunciones* en los procedimientos sancionadores a incoar respecto de estas infracciones, como pudiera ser la propia prescripción de las infracciones si el procedimiento no es iniciado por el Ayuntamiento competente, ni por la Consejería.

**RESPUESTA:** Se aceptan las consideraciones realizadas y se aclara la redacción del precepto.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 111. PLAZO DE RESOLUCIÓN Y TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.**

El apartado tercero prescribe que:

*“A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, haya de practicarse el segundo intento de notificación en cumplimiento de la legislación básica estatal en materia de procedimiento administrativo”.*

Advierten que esta previsión, quizá por regular las notificaciones sin distinguir las practicadas en papel de las practicadas por medios electrónicos, puede que no se ajuste plenamente a lo prescrito sobre esta materia por la Ley 39/2015, de 1 de octubre o que, cuanto menos, genere dudas (refiriéndose especialmente al inciso “si así procede”, refiriéndose a un segundo intento de notificación) que pueda dar lugar a disfunciones en su aplicación.

En este sentido, conviene descender a lo establecido en materia de notificaciones por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y constatar que este texto legal establece previsiones a distinto nivel, ya que comienza con las condiciones *generales* de las notificaciones, para después continuar con las condiciones *específicas* de las notificaciones practicadas en papel, para finalmente tratar las practicadas por medios electrónicos.

Sin perjuicio de lo anterior, nos preguntamos si realmente existe la necesidad de que el anteproyecto de ley regule esta materia. En el supuesto de que la hubiera, convendría incluir un mínimo análisis justificativo en la MAIN del anteproyecto.

**RESPUESTA:** Se acepta y se elimina dicho apartado.

**OBSERVACIÓN AL ARTÍCULO 115. PRESUNCIÓN DE DESHABITACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

El apartado segundo, en su letra b), se remite al contenido de un ‘anexo’ de la Ley; sin embargo, el texto remitido para informe carece de un anexo que se corresponda con dicho contenido. Podría deberse a un lapsus, en el sentido de que el contenido al que se refiere el precepto podría ser el establecido en la disposición adicional tercera del anteproyecto.

**RESPUESTA:** Se acepta y se aclara.

**OBSERVACIÓN A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. MODELOS NORMALIZADOS DE DECLARACIONES RESPONSABLES.**

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	<b>CENSURADO</b>
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 446/513	

Advierten que esta disposición adicional no establece medidas respecto de dichos modelos, sino una especie de 'nota' (enmarcada en un *recuadro*) con el siguiente contenido: “*cada procedimiento que lleve asociado una DR, exigirá la aprobación de un Modelo Normalizado, la elaboración de una guía y reforzar las funciones de comprobación a posteriori*”.

**RESPUESTA:** Se acepta, estableciendo en la Disposición Adicional Segunda. Modelos Normalizados de Declaraciones Responsables, lo siguiente: “*Por Resolución de la Secretaria General de Vivienda se aprobarán los modelos normalizados de todas las Declaraciones Responsables asociadas a los procedimientos previstos en la presente ley y su desarrollo reglamentario, así como una guía del usuario que facilite su presentación, que se publicarán en la web de la Junta de Andalucía para su difusión y efectos oportunos.*”

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 447/513	

## 10. INFORME DE VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS EN EL INFORME DE LA AGENCIA DIGITAL DE ANDALUCÍA

Dado que el Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía regula procedimientos administrativos, y guarda relación directa con las tecnologías de la información y la comunicación y requiere de manera relevante de dichas tecnologías para llevarse a cabo, con fecha 31 de octubre de 2024 se solicitó a la Agencia Digital de Andalucía la cumplimentación del apartado “Medios electrónicos” de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN) del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía, según dispone el artículo 7 bis del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Con fecha 2 de diciembre se recibe en esta Secretaría General de Vivienda documento para incorporar al apartado “Medios Electrónicos” de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, concluyendo que para la implantación de las cuatro iniciativas planteadas en el texto del Borrador 1, esto es, la Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible, el Registro de Agentes Inmobiliarios especializados del Sector Residencial, Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía y el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda, el presupuesto estimado para poder llevarlas a cabo es de 15,6 millones de euros.

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

Visto lo anterior, ha de mencionarse que inicialmente, en el texto del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía que se ha elevado a información pública y para el que se ha solicitado la emisión de los informes preceptivos, se ha previsto la creación de cuatro plataformas informáticas:

- Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.
- Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados en el Sector Residencial.
- Bolsa de Suelo

Tras analizar las consideraciones realizadas durante el trámite de audiencia e información pública y tras haber recabado los informes preceptivos, conviene aclarar algunos aspectos en relación al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía que han sufrido modificaciones.

### Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

La selección y adjudicación de vivienda protegida es una competencia municipal. Por ello, el encaje jurídico para prestar soporte a los municipios con una plataforma informática desde la Junta de Andalucía ha sido objeto de debate por cuestiones de seguridad informática, por la normativa en materia de protección de datos y por la dificultad y el alto coste que supondría la interconexión con cada uno de los ayuntamientos y

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 448/513	

con otras administraciones, como la Sede del Catastro o la Agencia Tributaria. Todo ello, sumado a que es una competencia municipal en virtud de lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, que contempla como competencia municipal la “Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida”, ha determinado que se decida suprimir en el borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía la creación e implantación de una herramienta autonómica que preste servicio a los ayuntamientos de Andalucía, por ser la selección y adjudicación de vivienda protegida es una competencia municipal.

#### Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados en el Sector Residencial.

La creación de un registro obligatorio para los agentes inmobiliarios ha sido cuestionada por la Agencia de la Competencia y de la Regulación Económica de Andalucía (ACREA), dado que se trata de una profesión liberalizada, considerando que se está imponiendo una carga innecesaria y no proporcional. Es por ello que el borrador 2 del Anteproyecto sienta las bases un registro de carácter voluntario como distintivo de calidad y especialización que será objeto de desarrollo reglamentario, y cuya implantación estará sujeta a disponibilidad presupuestaria.

#### Bolsa de Suelo para vivienda asequible

La “Bolsa de Suelo para vivienda asequible” inicialmente incluida en el artículo 10 del Anteproyecto con la finalidad de dar publicidad y transparencia a los suelos disponibles para la construcción de viviendas a precio asequible e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada, se ha incluido también en el artículo 5 del Decreto-ley de medidas urgentes en materia de vivienda, con la particularidad de que en el Decreto-ley se limita a la inclusión de los suelos de los municipios con población superior a 100.000 habitantes y en el Anteproyecto de Ley se plantea para todos los municipios de Andalucía que así lo deseen.

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 mediante el uso de cartografía adecuada. A tal efecto la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, facilitará el desarrollo de una sencilla herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y para la consulta electrónica. Para ello se comenzará con la implantación de la misma en los plazos concretados para el Decreto Ley para los municipios con población superior a 100.000 habitantes. Una vez entre en vigor la Ley de Vivienda de Andalucía, los demás municipios podrán adherirse progresivamente. En caso de ser necesaria mayor inversión, esta quedará sujeta a disponibilidad presupuestaria, y así se hará constar en una Disposición Adicional del borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

#### Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía

Finalmente queda aclarar que el “Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía”, que como ya se expuso en la memoria complementaria de fecha 10/02/2025, es un portal que tiene la finalidad 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, y cuya información 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, es la evolución tecnológica de un sistema ya existente que se puso en funcionamiento en 2020, “Gestor VP”, y que se está trabajando en colaboración con la Agencia Digital de Andalucía para la detección de áreas de mejora para su implantación progresiva, que quedará sujeta a disponibilidad presupuestaria, y así se hará constar en una Disposición Adicional del borrador 2 del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía.

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

FIRMADO POR

ALICIA MARTINEZ MARTIN

09/06/2025

VERIFICACIÓN

**CENSURADO**

PÁG. 449/513



## 11. INFORME SOBRE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA COMISIÓN CONSULTIVA DE TRANSPARENCIA Y LA PROTECCIÓN DE DATOS DEL CONSEJO DE TRANSPARENCIA Y PROTECCIÓN DE DATOS DE ANDALUCÍA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

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

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

### **OBSERVACIÓN 1: Observaciones al apartado 8 “Impacto en la protección de datos personales” de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo.**

Se señala que el Anteproyecto analizado afecta significativamente a la protección de datos y que se han detectado varios artículos que implican el tratamiento de datos personales sensibles, como los relacionados con la salud, la violencia de género y la vulnerabilidad social. Se recomienda, de acuerdo con la Guía Metodológica, realizar un análisis de impacto más exhaustivo antes de la aprobación final de la ley, garantizando que se incluyan las adecuadas salvaguardias para el tratamiento de estos datos, tal como exige la legislación y completar la Memoria de Análisis de Impacto Normativo antes de su aprobación definitiva. Además, se debe asegurar la participación del Delegado de Protección de Datos en el proceso y verificar el cumplimiento del principio de minimización de datos.

**RESPUESTA:** Se acepta. Se tienen en cuenta las consideraciones realizadas y se abordarán específicamente los siguientes aspectos:

- Mejorar el análisis de impacto: Se ampliará el análisis de los artículos del anteproyecto que afectan la protección de datos, especialmente aquellos que implican datos sensibles o categorías especiales de datos, para garantizar una evaluación más precisa y detallada.
- Incorporación de garantías adecuadas: Se integrarán las garantías necesarias para el tratamiento de datos personales en la propia regulación legal, tal como lo estipula la Sentencia del Tribunal Constitucional 76/2019, para asegurar la conformidad con los derechos fundamentales.
- Participación del Delegado de Protección de Datos: Se asegurará que el Delegado de Protección de Datos participe de forma adecuada y oportuna en todas las cuestiones relacionadas con la protección de datos, como se exige en el RGPD.
- Cumplimiento del principio de minimización de datos: Se prestará especial atención a la aplicación del principio de minimización de datos, asegurando que los datos tratados sean adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario.

**OBSERVACIÓN 2: Inclusión de un artículo específico en materia de protección de datos personales.** Se sugiere incluir una disposición que regule el tratamiento de datos personales en materia de vivienda, garantizando la minimización, seguridad, sigilo y derechos de acceso, conforme al RGPD y LOPDGDD. Esta disposición debe establecer claramente las categorías de datos y fines del tratamiento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 450/513	

**RESPUESTA:** Se acepta. Se introduce una Disposición Adicional Quinta. Protección de Datos Personales, relativa al tratamiento de los datos personales derivados de lo dispuesto en esta ley, que se adecuarán a lo dispuesto en la normativa reguladora de la protección de datos personales, y que establece el margo general de garantías exigidas por la doctrina constitucional.

**OBSERVACIÓN 3: Tratamiento de categorías especiales de datos personales y realización de una evaluación de impacto relativa a la protección de datos (EIPD).** El tratamiento de categorías especiales de datos personales está generalmente prohibido por el artículo 9.1 del RGPD, aunque puede ser autorizado bajo ciertas condiciones especificadas en el mismo reglamento. La Ley de Vivienda de Andalucía podría justificar el tratamiento de estos datos basándose en varios artículos del RGPD, y también en la Constitución Española y la propia Ley de Vivienda. Por ello, el RGPD exige una Evaluación de Impacto en la Protección de Datos (EIPD) cuando se prevea un alto riesgo para los derechos de las personas, especialmente en el caso de tratamientos a gran escala o con categorías especiales de datos.

Según los criterios del RGPD y las autoridades de protección de datos, ciertos tratamientos previstos en el anteproyecto de Ley requieren una EIPD, como aquellos relacionados con sistemas de información de desahucios, agentes inmobiliarios o registros de vivienda protegida. Se recomienda incluir una referencia explícita a la obligación de realizar una EIPD en cada uno de los artículos relevantes, garantizando que se lleve a cabo antes de la implementación de estos tratamientos. Además, se sugiere realizar una evaluación de impacto durante la tramitación legislativa para asegurar un análisis completo de los riesgos y establecer las garantías adecuadas.

**RESPUESTA:** Se acepta. Se tomarán en cuenta las observaciones realizadas, especialmente los siguientes puntos clave, para asegurar el cumplimiento adecuado de la normativa de protección de datos, minimizando los riesgos y protegiendo los derechos y libertades de las personas afectadas:

- Base legal para el tratamiento de datos personales: Se garantizará que el tratamiento de datos personales, en particular las categorías especiales, esté claramente justificado en el texto normativo, de acuerdo con los artículos pertinentes del RGPD y la legislación aplicable, asegurando que las bases legales estén explícitamente mencionadas.
- Evaluación de Impacto en la Protección de Datos (EIPD): Se realizará una EIPD de los tratamientos identificados en el anteproyecto, especialmente aquellos que impliquen grandes volúmenes de datos personales o datos sensibles.
- Garantías adecuadas y revisión continua: Se prevé un análisis específico de los riesgos por parte de los responsables del tratamiento antes de su implementación, especialmente cuando se introduzcan nuevas tecnologías o cambios significativos.

**OBSERVACIÓN 4: Sobre el “Artículo 10. Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible”.** Se requiere clarificar las referencias a los portales electrónicos y la información a publicar.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente y se aclara que La “Bolsa de suelo para vivienda asequible” incluida en el artículo 11 (antes artículo 10) del Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía se trata de un medio para dar información en la web de la Junta de Andalucía, a través de un visor, de la bolsa de suelo disponible para la construcción de viviendas a precio asequible, con la finalidad de dar publicidad y transparencia a los mismos e impulsar los distintos mecanismos de colaboración público-privada, facilitando la búsqueda y localización de los suelos desde varios criterios objetivos y mediante el uso de cartografía adecuada. A tal efecto la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en colaboración con la Agencia Digital de Andalucía, desarrollará una sencilla herramienta informática para la publicación y gestión de los datos y para la consulta electrónica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 451/513	

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

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

**OBSERVACIÓN 5: Sobre el “Artículo 44. Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje.”** Se requiere la mejora de este artículo mediante la inclusión de medidas de seguridad para la información tratada, conforme al RGPD; mediante la implementación de medidas técnicas y organizativas para garantizar la seguridad y confidencialidad de los datos; y mediante la asunción de las competencias propias de la Consejería competente en materia de vivienda.

**RESPUESTA:** Se acepta. Se considera que se da respuesta a la propuesta mediante la inclusión de la Disposición Adicional Quinta sobre la Protección de Datos.

**OBSERVACIÓN 6: Sobre el “Artículo 45. Unidad Municipal de Asesoramiento en Materia de Desahucios y Lucha contra la Ocupación ilegal e inquilinaje.”** Se recomienda incluir una referencia a la responsabilidad del tratamiento de datos personales en el artículo 45 del anteproyecto de Ley.

**RESPUESTA:** Se acepta. Se considera que se da respuesta a la propuesta mediante la inclusión de la Disposición Adicional Quinta sobre la Protección de Datos.

**OBSERVACIÓN 7: Sobre el “Artículo 48. Objeto, fines y naturaleza del Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía.”** Se sugiere incluir medidas de seguridad de la información conforme al RGPD y especificar el responsable del tratamiento, así como aclarar las condiciones de acceso público al registro para asegurar la protección de datos personales y mejorar la seguridad jurídica y la claridad en el acceso a la información del registro.

**RESPUESTA:** Se acepta y se modifica el artículo.

**OBSERVACIÓN 8: Sobre el “Artículo 59. Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía.”** Se propone aclarar en el artículo 59 si la publicación de la información del Sistema de Información de Vivienda Protegida de Andalucía tendrá la consideración de obligación de publicidad activa a los efectos de la LTPA.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente y se indica que 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 de Datos Abiertos, facilitando la búsqueda y localización de las viviendas

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 452/513	

desde varios criterios objetivos y a través de mapas. Por ello si se entiende que tendrá la consideración de publicidad activa a los efectos de la LTPA.

**OBSERVACIÓN 9: Sobre el “Artículo 60. Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida”.** Desde la perspectiva de la protección de datos personales, el artículo 60 configura un sistema complejo de tratamientos de datos personales que implica a diferentes administraciones públicas y potenciales accesos por terceros privados. Resultaría, por tanto, necesario garantizar la confidencialidad y seguridad en el acceso telemático al Registro y se propone incluir un régimen de acceso a la información contenida en el Registro.

**RESPUESTA:** Se acepta parcialmente y se aclara que en la nueva versión del Anteproyecto de Ley de Vivienda, resultante de la inclusión de las consideraciones y correcciones realizadas durante el trámite de audiencia y exposición pública y tras la recepción de los informes preceptivos, el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida deberá ser desarrollado por cada Ayuntamiento por ser una competencia municipal tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

**OBSERVACIÓN 10: Sobre el “Artículo 93. Inventario del Parque Público de Vivienda de Andalucía.”**

Entienden que la redacción de este artículo es excesivamente genérica

**RESPUESTA:** Se acepta y se tendrá en cuenta en un posterior desarrollo reglamentario.

**OBSERVACIÓN 11: Sobre el “Artículo 104. Obligación de información.”** Es necesario delimitar en este precepto qué categorías de datos personales pueden considerarse relevantes para acreditar la infracción, evitando así tratamientos de datos personales excesivos o injustificados.

**RESPUESTA:** Se acepta. Se especifica que la solicitud de información y el tratamiento de los datos personales que se recaben en cumplimiento del deber de colaboración establecido en el presente artículo, se sujetan al principio de minimización y la necesidad de que los datos personales solicitados o tratados sean los estrictamente necesarios para los fines concretos del tratamiento, de conformidad con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos.

**OBSERVACIÓN 12: Sobre el “Artículo 115. Presunción de deshabitación de vivienda protegida.”** Se requiere claridad sobre la finalidad del tratamiento de datos personales para evitar usos indebidos. Solicitan especificar qué registros públicos se utilizarán y la base legal para acceder a ellos. Se deben establecer límites sobre la información que se puede recabar de terceros para proteger derechos como la intimidad.

**RESPUESTA:** Se acepta. Se aclara la finalidad de la presunción.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b> 
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 453/513	

## VALORACIÓN DE LOS INFORMES FACULTATIVOS SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA

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

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

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

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

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

### 1. CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

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

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

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

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

*“La redacción del artículo 78.2 APLVA plantea dudas sobre su encaje con el orden constitucional de distribución de competencias en materia de legislación procesal. El precepto contempla dos previsiones que inciden, modulándolas, en normas procesales contenidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 454/513	

*En primer lugar, se regula el ejercicio de derecho de tanteo en el marco de un procedimiento judicial de ejecución sobre una vivienda protegida, imponiendo al órgano judicial la obligación de comunicar a las administraciones competentes la adjudicación en subasta de la vivienda. Esta obligación de comunicación se produce dentro de la tramitación del procedimiento de ejecución con el fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo, de lo que parecen derivarse consecuencias para el procedimiento (suspensión del plazo para la consignación del precio para el rematante, tratamiento procesal del incumplimiento de la obligación de comunicación).*

*En segundo lugar, se dispone que el precio de la subasta no podrá ser superior al máximo legalmente establecido, lo que supone establecer un límite en las pujas que no se contempla en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ambas innovaciones procesales no parecen acomodarse a los estrictos términos con los que la jurisprudencia constitucional ha configurado la excepcional competencia procesal de las Comunidades Autónomas prevista en el artículo 149.1.6º CE.”*

En este sentido, desde la Secretaría General de Vivienda se informa que se aceptan ambas consideraciones, modificándose la redacción del artículo en el sentido propuesto.

## 2. CONSEJO ANDALUZ DE ATENCIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

En el informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, emitido conforme a lo establecido en el artículo 43.5 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se ha puesto de manifiesto que la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, regula en su artículo 79 el Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, como órgano colegiado de participación social y asesoramiento, y por su parte, el artículo 4 del Decreto 150/2021, de 27 abril, por el que se regula el Consejo Andaluz y los Consejos Provinciales de Atención a las Personas con Discapacidad, establece que corresponden al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, entre otras funciones, la de informar con carácter facultativo la elaboración de cualquier proyecto o iniciativa normativa de las Administraciones Públicas de Andalucía que afecte específicamente a las personas con discapacidad, recomendándose, en la consideración de que se trata de un informe de carácter facultativo, y dada la relevancia que en el propio texto del borrador de anteproyecto de ley se otorga a las personas con discapacidad mediante la adopción de medidas especiales, que se solicite informe al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad.

Sin perjuicio de todo lo anterior, aunque las referencias a este colectivo son meramente indirectas y se refieren únicamente a cuestiones relativas bien a la calidad de la vivienda o su inclusión específica como colectivo vulnerable o de especial protección destinatario de vivienda protegida, con fecha 21/04/2025 se solicita dicho informe para la valoración e incorporación de las consideraciones realizadas, en su caso, en el momento en que este sea recibido, dada la afeción puntual a estos extremos.

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 455/513	

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

En relación con las consideraciones planteadas por FACUA, se informa que estas coinciden con las ya presentadas por dicha entidad durante el trámite de audiencia. Se trata de observaciones de carácter general, que no guardan relación con la atención a personas con discapacidad. Asimismo, dichas alegaciones fueron debidamente respondidas en el informe emitido tras dicho trámite.

En relación a las consideraciones realizadas por la ASSDA, proponen la mejora de la redacción de los apartados 2 y 4 del artículo 31 en el sentido siguiente:

Donde pone: *“diferentes discapacidades, física, mental, intelectual o sensorial”* debe poner: *“diferentes discapacidades ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial”*.

En este sentido, desde la Secretaría General de Vivienda se informa que se acepta la consideración realizada modificándose la redacción del artículo en el sentido propuesto.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			 <b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 456/513	



## ANEXO VIII

Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración de las consideraciones realizadas por la Secretaría General Técnica al Anteproyecto de la Ley de Vivienda de Andalucía y a la MAIN

---

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 457/513



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

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

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

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

Con fecha 08/04/2025 se recibe documento remitido por la Secretaría General Técnica en el que se emiten de manera conjunta dos informes con carácter preceptivo en relación al anteproyecto de ley, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 43.5 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, para la realización del informe de valoración de la MAIN en los términos del artículo 8.2 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

A continuación, se da contestación a ambos informes.

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

Se realizan una serie de consideraciones en relación a la tramitación y en relación a la estructura y contenido de la propuesta normativa y concluye que *“se informa favorablemente el presente anteproyecto de ley conforme a lo previsto en el artículo 43 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, sin perjuicio de las correcciones y observaciones realizadas en el apartado 3 de este informe y del contenido de los informes*



Es copia auténtica de documento electrónico

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 458/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

preceptivos, así como de su adecuada tramitación de acuerdo con lo expuesto en el apartado 2 del mismo, salvo mejor criterio jurídico o técnico por razón de la materia.”

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

### 1. ANTECEDENTES, COMPETENCIA Y RANGO NORMATIVO

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

### 2. TRAMITACIÓN

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

Se recuerda en el informe que la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, regula en su artículo 79 el Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, como órgano colegiado de participación social y asesoramiento, y por su parte, el artículo 4 del Decreto 150/2021, de 27 abril, por el que se regula el Consejo Andaluz y los Consejos Provinciales de Atención a las Personas con Discapacidad, establece que corresponden al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad, entre otras funciones, la de informar con carácter facultativo la elaboración de cualquier proyecto o iniciativa normativa de las Administraciones Públicas de Andalucía que afecte específicamente a las personas con discapacidad. Se recomienda, en la consideración de que se trata de un informe de carácter facultativo, y dada la relevancia que en el propio texto del borrador de anteproyecto de ley se otorga a las personas con discapacidad mediante la adopción de medidas especiales, que se solicite informe al Consejo Andaluz de Atención a las Personas con Discapacidad.

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

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

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

Por otra parte, se recuerda que se deberá velar por la integridad, veracidad y actualización de los datos del Registro de Procedimientos y Servicios correspondientes a los procedimientos administrativos que van a ser

Es copia auténtica de documento electrónico

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 459/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

objeto de nueva regulación en el proyecto dispositivo, de forma que el alta y la modificación de un procedimiento deberá producirse en la fecha de publicación de la norma que lo fundamente en el diario oficial correspondiente, lo cuál será tenido en cuenta durante la tramitación de la ley.

### 3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

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

#### 3.1. Estructura.

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

#### 3.2. Contenido.

##### A) Observaciones de carácter preliminar.

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

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

##### B) Observaciones de carácter general.

1. Se refuerza la MAIN y la exposición de motivos en relación al cumplimiento de los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, de los principios de necesidad y eficiencia, justificando la razón de interés general en la que se funda, y que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. También se refuerza su adecuación al principio de proporcionalidad.
2. Se unifica el criterio para la denominación de los plazos, entendiendo que con carácter general los plazos se refieren a días hábiles, a excepción de los siguientes casos:
  - Artículo 81.3. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto, donde se ha establecido un plazo de 60 días naturales para el derecho de retracto.
  - Artículo 95.2. sobre el requerimiento del pago de la deuda en un procedimiento de desahucio administrativo, donde se puntualiza que el plazo para su abono será de 30 días naturales.
  - Se mantienen los plazos en días naturales regulados en el Reglamento de Vivienda Protegida.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 3/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 460/513	

3. Se han revisado los signos de puntuación, ortografía, tamaño y formato de fuente y espaciado de textos, así como la sintaxis de las frases y párrafos y la semántica empleada. Además, se ha unificado las referencias al anteproyecto de ley como “ley” a lo largo del borrador.

C) Observaciones de carácter general.

Se realizan las siguientes consideraciones:

A. A la parte expositiva.

- Se ha completado el apartado “Oportunidad de la propuesta de norma” de la MAIN y el apartado II de la Exposición de motivos para justificar los motivos que hacen necesario la redacción de un nuevo marco legal. Asimismo, se completa y justifica el cumplimiento de los principios de buena regulación.
- Se completa la referencia a la normativa de protección de datos, incluyendo la mención a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección Datos Personales y garantía de los derechos digitales.
- Asimismo, se ha corregido la expresión “Recurso de constitucionalidad” por “Recurso de Inconstitucionalidad y se ha realizado la referencia completa a la denominación completa del recurso de inconstitucionalidad n.º 5491-2023, contra los artículos 3 f), g) y k); 8 a) y c); 9 e); 11.1 e); 15.1 e); 16; 18 apartados 2, 3 y 4; 19 apartado 1, inciso segundo, y apartado 3; 27 apartado 1, párrafo tres, y apartado 3; 28; 29; 32; 33; 34; 35 y 36; disposición adicional tercera; disposición transitoria primera; disposición final primera, apartados uno, tres y seis; y disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

B. Al articulado.

**Artículo 1.- Objeto y fines de la Ley.**

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

**Artículo 2. Ámbito de la Ley.**

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

**Artículo 4. Definiciones y Conceptos.**

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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 4/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 461/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

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

Por tanto, en el ámbito de las políticas públicas de vivienda, el criterio “persona joven” responde a la necesidad de dar cobertura a una franja de población especialmente afectada por dificultades de emancipación y acceso a vivienda en condiciones dignas, hecho que varía según las circunstancias de la sociedad de cada momento.
7. En coherencia con la modificación del artículo 2 en relación a los alojamientos protegidos, se completa su definición en el artículo 4.

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

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

**Artículo 8. Competencias de los Ayuntamientos.**

1. Se revisa la redacción del primer párrafo para concretar que el ejercicio de las competencias municipales se realizará “de acuerdo con los principios de descentralización y eficacia, ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación del régimen local, la legislación urbanística, la presente Ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.”
2. En relación a la puntualización realizada a la letra e) relativa a la transitoriedad del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 5/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 462/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

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

**Artículo 9. Consejo Andaluz de la Vivienda.**

Se incluye en el apartado 3 el siguiente texto atendiendo a la consideración realizada: En todo caso, habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, debiendo respetarse la representación equilibrada de mujeres y hombres, incluyendo en el cómputo a aquellas personas que formen parte de los mismos en función del cargo específico que desempeñen.

**Artículo 14. Comisión interadministrativa de colaboración público-privada.**

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

**Artículo 16. El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.**

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

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

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

**Artículo 19. Planes Supramunicipales de Vivienda y Suelo.**

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

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

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

**Artículo 22. Reservas para viviendas protegidas.**

1. Se incluye el Plan Supramunicipal de Vivienda y Suelo junto con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para la reserva de suelo para vivienda protegida en los instrumentos de ordenación urbanística.
2. Se identifica el artículo 83 del Reglamento General de la Ley 7/2021, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, donde se regula la posible exención o disminución de reserva para vivienda protegida.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 6/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 463/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

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

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

**Artículo 25. Fomento de la Calidad.**

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

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

Se corrige el apartado 5 eliminando la referencia al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

**Artículo 30. Energía y sostenibilidad ambiental y conectividad.**

Se complementa la mención al Sistema Andaluz de Compensación de Emisiones previsto en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 7/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 464/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

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

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

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

**Artículo 57. Acceso a la vivienda protegida.**

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

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

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

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

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

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

**Artículo 80. Derechos de tanteo y retracto.**

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

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

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

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

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

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

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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 8/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 465/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

**Artículo 101. Actuaciones de investigación.**

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

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

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

**Artículo 106. Administraciones competentes.**

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

**Artículo 113. Presunción de vivienda protegida no habitada.**

Se acepta y se incluye en el apartado 2.b) la referencia a la disposición adicional tercera. Teniendo en cuenta que este artículo establece indicios de presunción de vivienda protegida no habitada, a los únicos efectos de la incoación de expedientes sancionadores, sin que ello conlleve declaración de ningún tipo que implique la creación de un status en la vivienda, no es necesario dar plazo de audiencia, salvo los que conlleve el propio procedimiento sancionador.

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

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

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

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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 9/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 466/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

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

**Disposición adicional quinta. Protección de datos personales.**

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

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

En relación a la observación relativa a que se especifique el articulado que queda derogado como consecuencia de lo dispuesto en la disposición adicional sexta, se ha incorporado al texto una Disposición final tercera de Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, donde se eliminan las referencias a las fianzas de arrendamiento. Paralelamente, y se modifica el apartado e) de la disposición derogatoria donde se especifican aquellos artículos o apartados que quedan derogados por aplicación de lo dispuesto en la Disposición adicional sexta.

**Disposición transitoria tercera. Normativa aplicable con carácter supletorio.**

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 467/513	

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

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

El informe de fecha 08/04/2025, emitido con carácter preceptivo y no vinculante, conforme a lo previsto en el artículo 8 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía, en lo relativo al cumplimiento del contenido de la MAIN establecido en los artículos 7 bis y 7 ter, realiza una serie de consideraciones en relación a la estructura y contenido del texto legal, en cuanto a la valoración de la MAIN y el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa de aplicación. Concretamente, se ha requerido mayor justificación de la oportunidad de la propuesta normativa, aclaraciones en cuanto a los informes y dictámenes recabados, la derogación de las normas afectadas y la evaluación de las cargas normativas.

**1. OBJETO.**

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

**2. ESTRUCTURA Y CONTENIDO.**

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

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 11/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 468/513	

se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo. Se ha incluido una Disposición transitoria cuarta. Gestión municipal de los registros públicos de demandantes de vivienda protegida, y se ha modificado la Disposición derogatoria única en coherencia con la nueva Disposición final tercera de Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

### 3. ANÁLISIS DE PROYECTO LEGISLATIVO.

**3.1. Rango de la propuesta normativa.** Dado que la norma proyectada, el anteproyecto de ley de vivienda de Andalucía es una iniciativa legislativa, para cuya aprobación es competente el Consejo de Gobierno, el informe de valoración de la MAIN afirma que su rango y naturaleza se adecúan al objeto regulado y a lo establecido en el ordenamiento jurídico estatal y autonómico.

#### 3.2. Principios de buena regulación.

Atendiendo a las consideraciones realizadas, se ha reforzado la MAIN y la exposición de motivos en relación a la justificación de la “Oportunidad de la propuesta de norma” y al cumplimiento de los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en particular, de los principios de necesidad y eficiencia, justificando la razón de interés general en la que se funda, y que es el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. También se refuerza su adecuación al principio de proporcionalidad.

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

### 4. MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

#### 4.1 Contenido.

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

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

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

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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	14/04/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 12/13	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 469/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

2. En el resumen ejecutivo y en el mencionado apartado se incluye el informe preceptivo de valoración de la MAIN que se contempla en el artículo 8.2 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

III) Atendiendo a la sugerencia realizada, en el apartado 3.5 de la MAIN “Análisis Jurídico”, se incluye un apartado que clarifica las normas afectadas en relación a aquellas que se modifican o quedan derogadas.

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

- Se suprime la tabla relativa a la obligación de información en las actuaciones de investigación y sancionadoras, dado que no es propiamente un procedimiento administrativo, sino el cumplimiento de un deber legal de ineludiblemente cumplimiento en el ejercicio de la potestad de vigilancia e inspección que corresponde a la Administración pues en caso de no ser atendido el deber de colaboración ello conlleva un posible procedimiento sancionador por la comisión de las infracciones tipificadas en la ley.
- Se indica que no se pueden completar algunas de las tablas en aquellos supuestos para los que no se tiene datos, si bien en esos supuestos el resultado no es significativo dado que no se produce aumento ni disminución de cargas administrativas.
- Se han completado las tablas, una vez obtenidos los datos solicitados a las Delegaciones Territoriales.

### CONCLUSIÓN.-

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

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

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA  
Fdo.: Alicia Martínez Martín

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

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 470/513	



## ANEXO IX

Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración del Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía

---

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 471/513	



## ANEXO IX

Informe de la Secretaría General de Vivienda de valoración del Informe del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía

---

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

FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 472/513	

**INFORME DE VALORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS EN EL  
INFORME SSCC2025/16 DEL GABINETE JURÍDICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA AL  
ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE ANDALUCÍA (Borrador 3)**

Recibido con fecha 23 de mayo de 2025 informe preceptivo del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, emitido en cumplimiento de lo establecido en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se realiza la siguiente valoración, en lo que es asunto de nuestra competencia:

**CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

No se han realizado observaciones en las consideraciones **PRIMERA a TERCERA**.

**CUARTA.- Tramitación.**

**4.1. Incidencia de las modificaciones realizadas por Decreto-ley 3/2024 en las normas reguladoras de la elaboración normativa.**

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Andalucía ("el Anteproyecto" en adelante) analizado se rige por las disposiciones del Decreto-ley 3/2024, que introduce medidas de simplificación y racionalización administrativa en Andalucía. Este decreto afecta directamente al proceso de elaboración normativa y, en particular, a la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN). Aunque la MAIN fue firmada antes de que se recibieran ciertos informes preceptivos y facultativos, se contempla su actualización conforme a la normativa vigente. Se destaca la necesidad de ajustar la estructura de la MAIN a la Guía Metodológica recientemente aprobada, ya que los anexos incluidos no siguen plenamente sus directrices.

Se acepta parcialmente. Se informa que se realizará la actualización correspondiente en la MAIN incorporando todas las consideraciones y valoración de los informes recibidos hasta la fecha de solicitud del informe del Consejo Económico y Social. El contenido de la MAIN se ajusta a las determinaciones de la Guía Metodológica, en relación a la denominación de los Anexos, se ha optado por no seguir el orden de la Guía, ya que estos Anexos son los de la Guía propiamente dicha y no se corresponden a contenido que debe ir acompañando al texto de la MAIN.

**4.2. Dictámenes del Consejo Consultivo y del Consejo Económico y Social.**

El anteproyecto debe ser sometido a consulta obligatoria por parte del Consejo Consultivo y del Consejo Económico y Social de Andalucía, tal como establecen sus leyes reguladoras. La MAIN recoge que estos dictámenes serán solicitados en el momento oportuno, recordando la obligación legal de publicar el texto sometido a consulta conforme a las leyes de transparencia estatal y autonómica.

Se acepta y se dará cumplimiento a lo establecido en los artículos 7.c) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y 13.1.c) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y en el momento de solicitud del informe del Consejo Económico y Social y del dictamen del Consejo Consultivo se publicará el texto en el portal de transparencia.



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 1/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 473/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

#### 4.3. Modificación de normas reglamentarias.

El borrador del Anteproyecto remitido contempla, como ya se ha señalado, la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, y del Reglamento de Desarrollo 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. Se cuestiona la técnica legislativa empleada, al incluir modificaciones reglamentarias en una norma con rango de ley sin justificación suficiente de urgencia, lo que podría desbordar el ámbito competencial del legislador ordinario y debilitar el control judicial sobre estas disposiciones. Además, se observa que parte del contenido propuesto replica normas ya existentes o introduce cambios que podrían haberse abordado mediante el desarrollo reglamentario posterior.

En relación a las consideraciones realizadas se informa que atendiendo a diversas alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia y exposición pública, que planteaban el excesivo contenido reglamentario de algunos preceptos del Anteproyecto, concretamente del título relativo a la vivienda protegida, se optó por incluir en una Disposición Adicional Primera la modificación parcial del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, desplazando a la mencionada Disposición los preceptos que inicialmente se habían incluido en borradores anteriores del Anteproyecto, con la finalidad de garantizar la efectividad inmediata de las actuaciones y procedimientos contemplados en el nuevo texto legal desde su entrada en vigor.

A la vista de las consideraciones realizadas en el informe del Gabinete Jurídico, se ha optado por reducir a lo estrictamente necesario los preceptos modificados del Reglamento de Vivienda Protegida y trasladar dicho contenido a una disposición final. Así se disminuye el número de preceptos afectados pasando de treinta y cuatro a cinco apartados, donde se regula el procedimiento de selección de los adjudicatarios de vivienda protegida, el procedimiento de calificación y el de descalificación de vivienda protegida, así como el régimen de comunicaciones.

#### QUINTA.- Estructura.

Se considera adecuada la estructura establecida en el Borrador 3 del Anteproyecto.

#### SEXTA.- Contenido normativo.

Se realizan una serie de consideraciones al contenido normativo:

**6.1. Artículo 1.2.** Se sugiere que las letras a) y b) intercambien su orden. En la letra d), no se identifica frente a qué peligros o riesgos se protege a las personas titulares y usuarias de viviendas. Se acepta y se modifica.

**6.2. Artículo 4.** Sin perjuicio de lo que se dirá en el apartado relativo a la técnica legislativa de este precepto, desde el punto de vista del contenido señalaremos nos detendremos en las letras h), i), j), n) y p).

- El concepto de vivienda protegida es sin duda el más importante de esta ley. De ahí que su definición haya de ser precisa y suficiente. Efectivamente, es vivienda protegida aquella sujeta a un régimen de limitaciones y requisitos, generalmente temporal, justificados por su finalidad. Este es el resumen de la letra h). Ahora bien, que se destine al uso residencial habitual y permanente parece excluir de tal concepto a las viviendas y alojamientos dotacionales, de uso rotatorio.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 2/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 474/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

Traemos a colación el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, donde se definen llanamente las viviendas y los alojamientos protegidos:

“1. Se entiende por vivienda protegida, a efectos de la presente Ley, la que cumpla las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en esta Ley y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. La cesión de estas viviendas, que pueden vincularse con dotaciones y servicios comunes, podrá realizarse de manera independiente entre ellas.

Se acepta parcialmente, si bien se considera que en el artículo de definiciones y conceptos debe quedar tal como está. No obstante, para aclarar conceptos se ha incluido un apartado en el artículo referido al “Objeto y destino de las viviendas protegidas” con el siguiente tenor literal: “Se incluyen en la regulación de la presente ley, con las especificidades que le son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos que, con el fin de atender a las necesidades habitacionales transitorias, sean calificados de conformidad con la normativa autonómica”.

- Sobre los alojamientos protegidos (**letra i**), señalamos que no se define previamente que es una “vivienda comunitaria”; si se refiere al uso residencial comunitario, este concepto (**letra j**) debería anteceder al de los alojamientos protegidos (letra i). Si no lo es, debe dotarse de significado. Se acepta y se aclara la definición de uso residencial comunitario.
- Además, los alojamientos protegidos requieren de un gestor, definido en la **letra p)**, cuyo régimen jurídico, anticipamos que no se establece en la ley. Esto es extraño, dado que en definitiva se trata de alojamientos sujetos a un régimen de protección prácticamente imperecedero.

En otro orden de cosas, cabe plantearse si ese gestor de viviendas debe procurar o no el mantenimiento de las viviendas o alojamientos, en tanto presta servicios a los inquilinos. En caso afirmativo, debería incluirse en la definición.

También es necesario un gestor -operador lo llama la **letra j)**-, para los usos residenciales comunitarios. Ahora bien, la falta de regulación de esta figura no es tan llamativa, pues esta tipología no está vinculada conceptualmente al régimen de vivienda protegida. Tan es así, que no consta en el borrador ninguna disposición relativa a este uso residencial, ni en cuanto a sus requisitos, ni su promoción, ni su transmisión, ni la posibilidad de que acceda a la protección oficial. La única mención posterior está en el artículo 20, por el que sabemos que pueden construirse en áreas prioritarias de vivienda, y en la disposición adicional primera, que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, dando a entender que podrán ser objeto de protección, sin más. Este silencio debería ser llenado bien en la propia ley, bien en su reglamento.

Se acepta y se aclaran conceptos y se añaden definiciones en el sentido propuesto en el informe, si bien se entiende que este artículo está dedicado a la exposición de los conceptos y no a la regulación de los mismos.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 3/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 475/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

- En la **letra n)**, resulta extraño que se enumeren dieciséis colectivos prioritarios, y se añada al final “*Otros colectivos que se entiendan como prioritarios, por motivos justificados*”, sin indicar qué órgano puede realizar esa calificación, ni si basta un acto administrativo o es necesaria alguna norma reglamentaria. Se acepta y se modifica el apartado.

**6.3. Artículo 7.2.**

- Se señala que no resulta claro el significado de la **letra g)**, pues en principio, la Comunidad no “participa” en los procedimientos de adjudicación de viviendas, sino que los regula, y eventualmente, tramita. Se acepta y se modifica.
- Y sobre la **letra i)**, consideramos que al decirse al principio del apartado “*en todo caso*”, queda cubierta esta competencia residual. Se acepta y se suprime.

**6.4. Artículo 8.1.** Se considera que en general las competencias enumeradas desenvuelven las que atribuye como propias a los Ayuntamientos el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA en adelante), con la salvedad de las letras f) y g), que se basan en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- La **letra f)** se refiere al informe de vulnerabilidad previsto en el artículo 439.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El artículo de la Ley procesal regula la inadmisión de la demanda en casos especiales, y en el apartado 6.c, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, introdujo la causa de inadmisión de las demandas de desahucio presentadas por demandantes con la condición de gran tenedor, si la parte demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad económica, según informe emitido por las administraciones autonómicas o locales. Pues bien, este inciso ha sido declarado inconstitucional por la sentencia nº29/2005, de 29 de enero, por lo que la referencia al informe y a la norma carece de sentido. Se acepta y se suprime.
- En la **letra h)** el borrador de la norma atribuye a los Ayuntamientos la potestad sancionadora en relación con determinadas infracciones vinculadas al uso de la vivienda, tanto en el ámbito general como en el específico de la vivienda protegida. Esta atribución se enmarca dentro de las competencias municipales establecidas por la legislación básica de régimen local. No obstante, se plantean dudas sobre si todas las conductas tipificadas como infracciones encajan plenamente en el ámbito competencial propio de los municipios, especialmente en lo relativo a la vivienda protegida. En este contexto, se considera relevante que la Memoria de Análisis de Impacto Normativo (MAIN) valore adecuadamente la capacidad de los Ayuntamientos para asumir y ejercer estas funciones sancionadoras. No se acepta.

A la vista de las consideraciones realizadas, se informa que la atribución de la potestad sancionadora a los Ayuntamientos se entiende que tendrá una incidencia meramente puntual y su finalidad es proporcionar a los Ayuntamientos una herramienta eficaz para controlar los incumplimientos del procedimiento de calificación de viviendas protegidas, competencia que ya tenían asumida por la legislación anterior, por lo que no se entiende adecuada su supresión. En los supuestos de infracciones en materia de vivienda libre, tales como las relativas al incumplimiento de normas de calidad, usos no permitidos, seguridad, salubridad o sobreocupación de viviendas, esta atribución está intrínsecamente relacionada con el ejercicio de las competencias urbanísticas municipales y es crucial la cercanía del Ayuntamiento y de la Policía Local para controlar los incumplimientos, así como la información que de la que los mismos disponen derivadas de los trámites de otorgamiento de licencias urbanísticas. No obstante lo anterior ha de traerse a colación la competencia de asistencia a los municipios por las

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 4/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 476/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

Diputaciones Provinciales, así como la cláusula prevista en el apartado 5 de subrogación por parte de la Comunidad Autónoma en el caso de que dicha competencia no se ejerciera. Por todo ello se ha considerado justificado esta mínima atribución sancionadora, que no tiene incidencia en la capacidad de los Ayuntamientos pues son cuestiones relacionadas con competencias que ya ejercen y han asumido.

**6.5. Artículos 9 y 14.** Se crean en estos dos preceptos, respectivamente, el Consejo Andaluz de la Vivienda y la Comisión Andaluza de colaboración público-privada en materia de vivienda. Se observa una similitud funcional entre la Comisión propuesta y el Consejo/Observatorio ya existente, cuya composición también resulta comparable. Aunque no se aprecian duplicidades estrictas, esta coincidencia de funciones sugiere la necesidad de una justificación en la MAIN, conforme al principio de evitar solapamientos entre órganos. Además, se señala que la MAIN menciona a la Comisión con una denominación no recogida formalmente: *Comisión interadministrativa de colaboración público-privada*.

Se informa que el Consejo Andaluz de la Vivienda viene a sustituir al Observatorio de la Vivienda que fue derogado por 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. Si bien dicho órgano colegiado consultivo y de participación en materia de vivienda no resultó operativo en el actual marco jurídico, en este Anteproyecto se ha sustituido por un órgano con funciones más participativas que técnicas, simplificando su funcionamiento.

Por otra parte, dada la necesidad de colaboración del sector privado y la insuficiencia del sector público para dar respuesta a los problemas en materia de vivienda autónomamente, se ha estimado conveniente la creación que impulse, promueva, coordine y evalúe las estrategias, herramientas e iniciativas de colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda, con especial atención a la provisión de vivienda asequible, la movilización de suelo y patrimonio público, la financiación de actuaciones protegidas y la innovación en modelos de gestión y promoción.

Por todo ello, se justificará en la MAIN el objeto de cada Consejo, al entender que tienen finalidades diferentes tal como se ha expuesto.

**6.6. Artículo 11.** Se realizan una serie de consideraciones en relación a este artículo:

**Apartados 1, 2, 6 y 7.** En el apartado 1 se establece que se constituirá una Bolsa de Suelo para Vivienda Asequible. En realidad, esta Bolsa ha sido creada en el artículo 5 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Este precepto tiene gran semejanza con los apartados 1, 2, 6 y 7 del artículo 11 del borrador de anteproyecto, pero no son iguales. Por efecto del principio de temporalidad, la promulgación de la Ley de Vivienda implicará la derogación tácita del Decreto-ley, aunque razones de seguridad jurídica nos hacen recomendar que se incluya una declaración expresa al efecto en la disposición derogatoria. Sobre la herramienta informática de gestión de la Bolsa, la MAIN también dice que se crea con la Ley. Y, en el apartado relativo al impacto financiero y presupuestario no se refleja ningún dato en relación al Decreto-ley. Entendemos que la MAIN debe reseñar la información necesaria y relevante, que resulte de la implementación del Decreto-ley, en particular si se considera un impacto de la futura ley, o del Decreto-ley.

Se informa que esta medida se introdujo inicialmente como novedad en el Anteproyecto, si bien en Decreto-ley ha adelantado e implantado su aplicación para los municipios con población superior a 100.000 habitantes.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 5/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 477/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

No obstante, se acepta y se modifica la redacción.

**Apartado 2.** Sobre la integración de inmuebles de los patrimonios públicos de suelo en la bolsa de suelo para vivienda asequible se ha de advertir que su destino está predeterminado. De acuerdo con el artículo 52 del TRLS, el suelo ha de destinarse a la “construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”, que no son lo mismo que las viviendas asequibles, como resulta claramente del artículo 4 del borrador.

Eso sí, el artículo 129.1 de la LISTA permite que “Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas [distintas de las protegidas], siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.”

Pero estas cautelas no están incorporadas al texto que informamos.

Se acepta y, tomando como referencia el artículo vigente del DL 1/2025, se aclara la redacción.

**Apartado 3.** Parece que su ubicación más correcta sería el artículo 7, sobre competencias de las Administraciones. No se acepta, dado que el artículo 7 no está relacionado con el contenido del apartado mencionado.

**Apartado 4.** Consideramos que debería ser el apartado 3, por referirse a otros bienes que pueden integrarse en la Bolsa, “previa solicitud de las personas interesadas al Ayuntamiento”.

No se acepta. En relación a esta consideración se informa que se ha ampliado el contenido del apartado 1 para establecer que las normas de funcionamiento se desarrollarán mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda. Si bien la plataforma informática será autonómica, los datos serán cedidos a la Junta de Andalucía por los Ayuntamientos de la forma que se determine en la mencionada Orden.

**Apartado 7.** Es el único caso en el que se detecta una mención a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en vez de a la “Consejería competente en materia de vivienda”, que es más correcta. Se acepta y se modifica.

**6.7. Artículo 12.** En dos párrafos distintos se refiere que las actuaciones para favorecer la colaboración público-privada se sujetarán a los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y competencia efectiva. Podría entenderse que el párrafo final del apartado 1 no forma parte de la letra e), porque se dice “Todo ello”. No obstante, y como esos principios también se enuncian en el artículo 11.3, puede valorarse su innecesariedad, y, si se estima conveniente mantenerlo, evitar redundancias.

En otro orden de cosas, cabe pensar que las concesiones administrativas o derechos de superficie que puede otorgar la Consejería, conforme a la **letra a)**, no tendrían por objeto “suelo de titularidad de las Administraciones Públicas” en general, sino parcelas, suelo, de la Junta de Andalucía.

Se acepta y se modifica el apartado 1.a).

**6.8. Artículo 14.4.** Debe incluirse el principio de representación equilibrada, al modo del párrafo segundo del artículo 9.3. Se acepta y se modifica.

**6.9. Artículo 16.** El artículo 16 del borrador no contempla un horizonte temporal de vigencia para los planes autonómicos, por lo que no parece necesario hablar de la prórroga. Se acepta y se modifica.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 6/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 478/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

**6.10. Artículo 17.** Se considera que, por su contenido, estaría mejor ubicado después de los planes supramunicipales. O, alternativamente, que el apartado 3 se integre en el artículo 18.

No se acepta dado que se trata de la redacción del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo con otros instrumentos de planificación en materia de vivienda, es por ello que se modifica el título del artículo.

**6.11. Artículo 19.6.** A tenor del artículo 118.2 de la LISTA, las áreas de gestión integrada “son ámbitos en los que las características, objetivos o complejidad de las actuaciones a llevar a cabo precisan la colaboración, coordinación y cooperación de diversas Administraciones Públicas con incidencia en los objetivos perseguidos. Podrán delimitarse por el Plan de Ordenación Urbana o bien por el Ayuntamiento, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.”

Este procedimiento se regula en el artículo 206 del Reglamento de desarrollo de la LISTA, y no se corresponde totalmente con lo regulado en el artículo 19.4 de este borrador de anteproyecto de ley.

De modo que, si se pretende adicionar otro procedimiento de delimitación, distinto del previsto en la normativa urbanística, en aras de la claridad e integridad del sistema normativo, se recomienda modificar la LISTA en el sentido correspondiente.

No se acepta. Las áreas prioritarias de vivienda y las áreas de gestión integrada para la regeneración urbana son figuras con objeto y finalidad distinto, pudiendo englobar las primeras una, varias o ninguna área de gestión integrada para la regeneración urbana.

**6.12. Artículo 20.8.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Al permitir el incremento del número de viviendas y de edificabilidad, este apartado recuerda al artículo 82.5 del Reglamento de desarrollo de la LISTA, donde se dice que “Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.”

No obstante, no es exactamente igual el incremento del 20% del número de viviendas con el incremento del 20% de la población. Por coherencia del sistema, deben mantenerse los parámetros dados por la normativa urbanística.

No se acepta. El número de habitantes es proporcional al número de viviendas en virtud de la disposición adicional primera del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- Además, al decirse “en cada parcela se podrá incrementar”, se suscita la duda de si el incremento es automático, una vez declarado un ámbito como Área Prioritaria de Vivienda, o si es potestativo, dependiendo de lo que se determine en la declaración.

Se acepta y se modifica la regulación en coherencia con lo previsto en el DL 1/2025.

- Aunque no se señala específicamente en el informe del Gabinete Jurídico, el apartado 9 y 7 deben ajustarse a la redacción del artículo 8.5 del DL 4/2019 tras la modificación del DL 1/2025. Se propone suprimir el apartado 7 y modificar el 9 como sigue:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 7/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 479/513	

7. La aprobación de estas Áreas Prioritarias de Vivienda supondrá la declaración de urgencia en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos de ejecución que hayan de aprobarse en dichos ámbitos, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

9. Además, en los ámbitos declarados como en las Áreas Prioritarias de Vivienda podrán tramitarse a través de la Unidad Aceleradora de Proyectos aquellas actuaciones de transformación urbanística de uso residencial, de iniciativa municipal, que reúnan los requisitos exigidos en el **podrá 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, conforme a lo previsto en el artículo 8.5 del Decreto-ley 4/2019**, de 10 de diciembre para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**6.13. Artículo 23.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Los dos primeros párrafos de este precepto reproducen, con mínimas variaciones, el tenor del artículo 3 del Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Esas diferencias implicarán que, a la entrada en vigor de la Ley, y a falta de una previsión en la disposición derogatoria, se haya de resolver qué norma aplicar. En caso de existir contradicciones, prevalecerá la ley, por ser posterior. Y en lo que no se contradiga, podría seguir aplicándose el Decreto-ley, generándose una duplicidad de cuerpos legales, que no es lo deseable, en tanto la ley puede asumir todo el régimen del Decreto-ley.

Por lo que, además de insistir en que la disposición derogatoria de este anteproyecto determine los artículos del Decreto-ley que no hayan de subsistir, se coordinen ambos textos, para unificar el régimen jurídico necesario.

Se entiende además que tanto el Decreto-ley como el artículo 23, se refieren a “*los instrumentos de planeamiento vigentes*”. Se da a entender que la previsión que nos ocupa no es extensible a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación, y por tanto entrada en vigor, se produzca después de la entrada en vigor de sendas normas.

Si bien ello en el Decreto-ley no supone mayor problema, por las razones de extraordinaria y urgente necesidad que lo han de justificar, en una ley sí puede generar dudas jurídicas. Por lo que se recomienda valorar el significado y alcance de esta norma, en sí misma y en relación con el Decreto-ley 1/2025.

Esta consideración es extensible al **apartado 2**, donde se dice “*en los mismos términos establecidos en el apartado anterior*”.

Se informa que es correcta la referencia a instrumentos vigentes en el apartado 2. Se entiende que los instrumentos que se aprueben con la ley en vigor van a establecer las previsiones del apartado 1. Se acepta que la redacción sea coincidente con la del Decreto-Ley en los apartados 1 y 2 y se propone una disposición que derogue el artículo 3 del decreto-Ley.

- Cabe añadir, para el **apartado 5**, que su dicción posibilita el efecto perverso, en cuanto claramente contrario al tenor de los apartados 2 y 3, que las viviendas o alojamientos protegidos que se ubiquen

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 8/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 480/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

sobre suelos dotacionales privados se descalifiquen, al cabo de un tiempo. En tal caso, no solo se pierde la vivienda o alojamiento protegido, sino también la dotación que se hubiera podido implantar en esa parcela. Se recuerda a estos efectos que las dotaciones no son sino una consecuencia necesaria de los principios constitucionales de utilización del suelo de acuerdo con el interés general y participación en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Se acepta y se suprime el apartado 3. En el artículo 2 del Decreto-Ley hay una medida transitoria que trata el cambio de uso en las parcelas de dotacional privado con las cautelas que indica el Gabinete Jurídico.

- En el **apartado 4**, se sugiere decir que “*los entes instrumentales pertenecientes al sector público local, en la forma prevista en la legislación de régimen local, podrán ejecutar las actuaciones sobre suelos dotacionales públicos*” como mejor técnica jurídica. Con independencia de esta precisión, se suscita una duda sustantiva, pues dicha previsión puede estar limitada a los supuestos previstos en los apartados 1 y 2 del artículo 23, o tener mayor calado, refiriéndose a cualquier ejecución de actuaciones urbanísticas, en cuyo caso debería incorporarse a la LISTA.

Se acepta.

**6.14. Título III.** Con carácter general, y sin perjuicio de ciertas observaciones concretas, este Título genera dudas sobre su sentido y finalidad.

Por un lado, parece establecer un marco general de medidas de fomento de la rehabilitación (artículos 32, 33, 34, 36); por otro, podría querer desarrollar normas urbanísticas, como el deber de rehabilitación del artículo 144 de la LISTA, o las Áreas de Gestión Integrada en el ámbito de la rehabilitación (artículos 118 de la LISTA, 256 y siguientes de su Reglamento. Pero también aparecen otras figuras, como las obras de redistribución y mejora (artículo 39), que podría guardar relación con la rehabilitación si se atiende a su contenido, pero no si nos fijamos en la ubicación sistemática.

La falta de estructura interna de este Título y un cierto desorden expositivo dificultan comprender adecuadamente esta regulación, siendo necesaria su revisión para dotarla de mayor claridad, dividiéndolo en los capítulos necesarios, reordenando sistemáticamente los artículos para dotarlo de mayor coherencia y facilitar su comprensión e interpretación.

Se acepta y se reorganiza el articulado en el Título III para aclarar conceptos y dotarlo de mayor claridad y coherencia.

**6.15. Artículo 35.1.** No se comprende qué es la “ordenación” a que se refiere este precepto. Si se refiere a la iniciativa para delimitar y declarar un Área de Gestión Integrada, debe no solo decirlo expresamente, sino también incardinar el precepto después del relativo a tales Áreas.

Si se refiere a la posibilidad de instar actuaciones de rehabilitación sin constituir las, se plantea la duda de por qué han de ser “ordenadas”, en particular por propietarios y titulares de derechos, comunidades y mancomunidades de vecinos, que simplemente pueden ponerse de acuerdo.

También podría referirse a una orden de ejecución de obras de rehabilitación, al amparo del artículo 144 de la LISTA, aunque ello no engarza bien con el apartado 2 del mismo artículo.

Siendo varios los posibles sentidos de la norma, es palmaria la necesidad de aclararlo.

Se acepta y se elimina por tratarse de regulación en materia de urbanismo.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 9/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 481/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

**6.16. Artículo 37.3.** Se dice en este párrafo “Las zonas delimitadas como ámbitos de concentración de infravivienda y chabolismo podrán ser consideradas como zonas prioritarias de actuación. Podrán ser declaradas Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana .” Probablemente se quiera posibilitar la declaración de Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, regulada en el artículo inmediatamente siguiente, además de en la LISTA. A esta conclusión llegamos porque las “zonas prioritarias de actuación” no se mencionan en ningún otro precepto del borrador, ni en la LISTA, por lo que tal declaración resultaría inane.

Se acepta, entendiendo que está justificado que las zonas con concentración de infravivienda y chabolismo sean declaradas Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana, y por ello se propone una redacción más clara en relación con la regulación urbanística.

**6.17. Artículo 38.** En el informe de Gabinete Jurídico se expone que no hay duda de que se incide en una materia que ya cuenta con normativa propia, que cabe entender suficiente, dada por la LISTA y su Reglamento. Sin embargo, existen ciertas contradicciones, que, deben ser resueltas dando preferencia al régimen de la LISTA.

Se acepta parcialmente, se aclara que se trata de Áreas para el fomento de la rehabilitación que podrán contener o no áreas de gestión integrada para la rehabilitación y regeneración urbana. Por ello se ha redactado el artículo para que no exista confusión con las Áreas de Gestión Integrada para la Regeneración Urbana de la LISTA.

**6.18. Artículo 39.** Lo dicho en general para el Título III es aplicable en particular a este artículo, en lo que a la división en párrafos se refiere. Además sobre el contenido se realizan varias matizaciones:

- En el primer párrafo, no se estima correcto referirse a la “normativa civil vigente”, pues puede originar dudas sobre cuando debe estar vigente. Lo obvio, vigente a la fecha de adoptar el acuerdo de redistribución, no necesita de aclaración.

Además, también en este párrafo se dice que la redistribución de la división horizontal puede hacerse “mediante la división de viviendas existentes en nuevas viviendas de menor tamaño, o al contrario agregar unidades que permitan viviendas más amplias y que persigan satisfacer las necesidades de los propietarios”.

Se señala que la normativa registral ofrece claros conceptos de división, segregación, agregación o agrupación de fincas (artículos 45 a 48), y que estos conceptos tienen además trascendencia tributaria. Por lo que debe valorarse si es esencial en la norma hablar de división y agregación, o si se puede prescindir de ese inciso en concreto.

Se acepta y se modifica.

- Sobre el segundo párrafo, donde se dice que “se podrá proponer a la administración local el proyecto de redistribución de viviendas”, existe la duda de si ese proyecto se propone en el momento y a los efectos de solicitar la licencia de obras o la de división horizontal. Es necesario aclarar este párrafo.

Se acepta y se suprime todo lo innecesario.

- En el párrafo tercero, donde no se ha intentado trasladar el tenor literal del artículo 18.4 del TRLS, por lo que más correcto decir “Con sujeción a lo establecido en el artículo 18.4”.

Se acepta y se modifica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 10/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 482/513	

- Por último, en el párrafo cuarto se ha de corregir la discordancia gramatical de número, donde se dice “*siempre que las condiciones ... lo permita*”.

Se acepta y se modifica.

**6.19. Artículos 41 y 42.** Se enmarcan en un Capítulo titulado “Medidas de fomento”, que resulta incoherente con el contenido, de ambos, que versan, respectivamente, sobre medidas disuasorias de ocupaciones ilegales de viviendas y medidas para la eliminación de la sobreocupación.

Se acepta parcialmente, se ha reorganizado el título IV y se le ha otorgado una nueva denominación exhaustiva y explicativa, coherente con los aspectos tratados en el mismo.

**6.20. Artículo 41.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Su título no se corresponde con el contenido del precepto, pues el asesoramiento previsto en el apartado 1 no tiene alcance disuasorio. Se acepta y se modifica su denominación.

Por otro lado, el párrafo 2 es susceptible de mejora técnica, si bien previamente hemos de señalar que el delito de allanamiento de morada sanciona a quien “*sin habitar en ella, entrare en morada ajena*”, no solo a quien “*se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador*”, por lo que podría resultar desproporcionado imponer la prohibición de ser adjudataria a la persona que sólo haya entrado en una casa ajena sin permiso de su titular o autorización judicial, ni intención de permanecer en ella. Esto es extensible al artículo 54.2.g, que aplica este precepto. Se acepta y se aclara.

**6.21. Artículo 42.** Los apartados 1 y 2 reproducen innecesariamente la definición dada en el artículo 4.g del mismo borrador. Se acepta y se elimina en el artículo 4.

**6.22. Artículo 43.4.** El artículo 439.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil también ha sido declarado inconstitucional por la sentencia nº29/2005, de 29 de enero. Se acepta y se suprime.

**6.23. Artículo 44.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Tanto el párrafo 1 como el 3 dicen que el sistema implementará las medidas técnicas y organizativas apropiadas para garantizar la seguridad y confidencialidad de la información tratada. Elimínese donde no proceda. Se acepta y se elimina el apartado 3.
- Sobre el párrafo 2, letra a) se recuerda que las personas son víctimas de violencia de género, no objetos. En la letra f), debe decirse “asesoramiento a”. Se aceptan ambas consideraciones y se modifica.

**6.24. Artículo 45.3.e.** No se entiende el significado de la excepcionalidad a que se refiere este precepto. Se acepta y se elimina el apartado.

**6.25. Artículo 50.3.** En este artículo se relacionan los requisitos para solicitar la inscripción en el novedoso Registro de Agentes inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía. Ahora bien, si los dos primeros requisitos lo son para obtener la inscripción (título o capacitación y especialización), el tercero no solo debe concurrir con la solicitud de inscripción, sino que a todas luces debe mantenerse una vez obtenida, durante el ejercicio profesional. Por otro lado, el último de los requisitos ofrece dudas sobre su

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 11/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 483/513	

alcance. Como la inscripción puede obtenerse acreditando la experiencia adquirida en el ejercicio profesional durante cuatro años anteriores, el apartado puede significar que en ese periodo anterior no se hayan generado los antecedentes penales; pero también puede significar que la comisión de delitos después lleva consigo la exclusión del registro. Además, la expresión “delitos cometidos en el ejercicio de la actividad inmobiliaria” es excesivamente amplia. Puede abarcar, si se comenten durante las actividades de intermediación, desde la conducción temeraria a los atentados contra la libertad sexual, pasando por la administración desleal o apropiación indebida, que inciden más directamente en la infracción de deberes propios de la actividad profesional.

Se acepta y se modifican los apartados 3 y 4 y se introduce un nuevo apartado 5 para aclarar su alcance.

**6.26. Artículo 52.** Los apartados 2 y 3 deberían ser, respectivamente, el 1 y el 2. Lo que dice el apartado 4 es repetición del 1. Se acepta y se modifica.

**6.27. Título V, sobre vivienda protegida.** En este Título se contiene la totalidad del régimen jurídico sustantivo de las viviendas protegidas, desde las personas que pueden optar a ellas, hasta la descalificación. Recoge los requisitos que ya son tradicionales, de la limitación de rentas de los destinatarios, las ayudas a la adquisición (cuya concreción se deja a los planes de vivienda), la limitación de la posibilidad de transmisión, el derecho de la Administración a la adquisición preferente, la calificación, etc. No obstante, llama la atención que algunos preceptos se refieran solo a la vivienda protegida, y otros a las viviendas y alojamientos protegidos -incluso la denominación de los Capítulos incurre en ello, vid. Capítulos I, IV y V-, suscitándose la duda de si el régimen de este Título, pensado en esencia para las viviendas que constituyan residencia habitual permanente, es aplicable en su totalidad a los alojamientos protegidos (artículo 4.i), o solo será aplicable cuando se mencionen expresamente los alojamientos. Tampoco aparecen mencionadas las viviendas de uso residencial comunitario (artículo 4.j), una interesante modalidad de vida comunitaria cuya gestión se reserva a un único operador. Si bien en la reforma del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se da a entender que podrán ser objeto de protección, no se dedica a su régimen diferencial ninguna disposición. Por ello, se recomienda introducir un precepto que aclare estas cuestiones en el Capítulo I.

Se acepta parcialmente, y para aclarar, en el artículo dedicado al “Objeto y destino de las viviendas protegidas” se incluye un apartado con el siguiente tenor literal:

*“Se incluyen en la regulación de la presente ley, con las especificidades que le son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos prioritarios en el acceso a la vivienda que, con el fin de atender a las necesidades habitacionales transitorias, sean calificados de conformidad con la normativa autonómica. Dentro de estos se podrían incluir alguna de las modalidades de uso residencial comunitario bajo el régimen de alquiler o cesión de uso temporal.”*

**6.28. Artículo 53.3.** Sin perjuicio de lo que se dirá sobre la técnica legislativa, queda claro que la vivienda ha de destinarse a residencia habitual y permanente de las personas adjudicatarias. Lo que lleva a señalar de nuevo que los alojamientos en régimen de alquiler, o las viviendas y alojamientos dotacionales, cuyo uso por definición es rotatorio, parecen quedar fuera del régimen de viviendas protegidas. Esto no parece lógico, pues la protección oficial no conlleva solo limitaciones y restricciones, sino también beneficios, en particular de orden fiscal (vid. arts. 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, 73 y 103 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales), a los cuales no podrían acceder si no están sujetos a un régimen de protección establecido normativamente.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 12/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 484/513	

Se acepta y se añade un nuevo apartado 4 aclaratorio.

**6.29. Artículo 54.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Se sugiere valorar si es adecuado traer a este precepto el listado de colectivos prioritarios, en vez de insertarlo en el artículo 4 sobre definiciones. Se acepta parcialmente y se realiza una remisión al artículo 4.
- En el **apartado 1**, bastaría una remisión a los requisitos de cada programa del plan de vivienda, sin necesidad de mencionar los “ingresos limitados”. Es necesario señalar que, si bien los colectivos prioritarios se definen en el artículo 4, no existe tal definición para las “personas de especial protección”. Se acepta y se modifica el apartado.
- En el **apartado 2, las letras a) y b)** podrían unificarse como un solo requisito, combinando la percepción de ingresos familiares que dificulten el acceso a una vivienda en el mercado libre, y no superen el importe determinado en el programa del plan de vivienda correspondiente, sin utilizar el concepto de “ingresos mínimos”, que parece referirse a un suelo, unos ingresos que no bajen de una cierta cifra. Se acepta y se unifica. Se acepta y se modifica.
- Resulta difícil determinar a qué tipo de actuaciones se refiere el **apartado 3**. Debe revisarse tanto su redacción como su ubicación, pues aparentemente no regula requisitos o condiciones sobre los destinatarios. No se acepta, se ha incluido en este artículo, dado que se regula la posibilidad de realizar actuaciones singulares para destinar viviendas protegidas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entes públicos o instrumentales para solucionar necesidades específicas de grupos o colectivos o aquellas otras que se consideren de interés social singular por los objetivos perseguidos, que afecten a colectivos de población concretos o para cubrir necesidades sociales o de interés público.

**6.30. Artículo 55.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Se sugiere una redacción más simple para la primera frase del **apartado 1**, similar a “*La duración del régimen de protección se establecerá para cada programa bien en el Plan de Vivienda y Suelo que lo establezca, o en el Acuerdo del Consejo de Gobierno en el caso del apartado 6 del artículo 16 de la presente ley*”. Se acepta y se modifica.
- El **apartado 2** tiene un ámbito de aplicación superior al temporal, pues abarca todas las prohibiciones y limitaciones derivadas de la calificación. Por ello, debería constar en el artículo 53, sin perjuicio de que se reproduzca la parte necesaria en éste, a fin de que cobre sentido lo previsto en el apartado 3. Se acepta y se traslada el apartado al artículo 53.

**6.31. Artículo 59.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Los principios de publicidad, igualdad y concurrencia, que rigen la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas, deben mencionarse al principio del **apartado 1**. Se acepta y se modifica.
- Resulta del **apartado 5** que los ayuntamientos regularán la selección y adjudicación de viviendas protegidas mediante ordenanza municipal, obviamente inspirándose en los principios antes dichos. Sobre tal previsión surgen varias preguntas:
  1. Esta regulación ¿afectará también a las viviendas de las que sea titular la Junta de Andalucía? La adjudicación de vivienda protegida es competencia municipal, independientemente de que sean viviendas titularidad de la Junta de Andalucía.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 13/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 485/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

2. ¿Es obligatorio dar prioridad en las ordenanzas al listado priorizado de demandantes a que se refieren los apartados 1 a 3? No es obligatorio, el Ayuntamiento podrá optar en sus ordenanzas por establecer prioridad o no a un sistema u otro, o determinarlo para cada promoción.
3. Los planes de vivienda y suelo, municipales, supramunicipales y autonómicos, ¿pueden incidir en los procesos selectivos, según los distintos programas? Pueden establecer programas con requisitos específicos y respetando lo señalado en la ley podrían establecer la preferencia de uno u otro sistema para cada programa.
4. ¿Qué régimen de selección se aplicará si algún ayuntamiento no ha aprobado una ordenanza, pero existen viviendas protegidas a adjudicar en su término? Las reglas básicas establecidas en la ley y en el programa al que se acojan las viviendas.

- Sobre los procesos selectivos, el informe SSCC 2025/5 contiene unas observaciones que se traen a colación, no tanto porque el régimen del Decreto-ley 1/2025 se traslade al borrador, sino porque falta en el borrador la previsión de los aspectos a que se refiere:

*“Igualmente, al tratarse de un procedimiento del que se derivará la adjudicación de viviendas protegidas y, por ende, manifestación de una potestad pública, habría de tenerse en cuanta (sic) respecto de la tramitación de dicho procedimiento la reserva funcional funcionarial establecida en los artículos 9.2 del EBEP y 15 de la Ley 5/2023, de 7 de junio, de la Función Pública de Andalucía, y, a su vez, consagrada por la constante jurisprudencia del Tribunal Supremo.*

*Por ello, a juicio de este letrado, la configuración del procedimiento prevista en el artículo 4, en el que entre otros (sic) aspectos, i) se prevé que la convocatoria se efectúe directamente por el promotor de la vivienda (que puede ser una persona privada y, por ende, no sujeta al principio de objetividad e imparcialidad que ha de regir la actuación administrativa), introduciendo los requisitos concretos de acceso y las garantías adicionales que se consideren adecuadas; ii) que sea dicho promotor el que publique la convocatoria en los boletines oficiales, iii) que sea dicho promotor quien acredite la recepción y de fe de la fecha y hora de presentación de las solicitudes, con la relevancia que ello pudiera tener para la adjudicación; iv) que sea dicho promotor quien inicie el procedimiento de preadjudicación, acreditando los requisitos exigidos; podría no ajustarse o, al menos, comprometer, la aplicación tanto de los principios de igualdad, publicidad y concurrencia como de la reserva funcionarial antes citada, pudiendo entenderse que la intervención de una persona privada en la tramitación del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas sobrepasa o va más allá de meras funciones o actuaciones preparatorias, instrumentales, materiales, técnicas, auxiliares o de apoyo.*

*A mayor abundamiento, habilitándose al promotor de vivienda protegida para la recepción de las solicitudes y el inicio del procedimiento, surgen dudas no resueltas en la configuración del procedimiento dada en el actual artículo 4, como sería, por ejemplo, y a título ilustrativo, las relativas a quién ha de realizar los trámites de dicho procedimiento, quién ha de requerir a los solicitantes para que subsanen su solicitud o quién ha de efectuar las posibles notificaciones que hayan de llevarse a cabo durante la tramitación de dicho procedimiento.”*

No se acepta, se informa que se incluyeron todas las precisiones realizadas en el informe al Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, en la redacción del artículo 4 del mismo, y que han tenido reflejo en el artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida. Concretamente:

- i) En caso de realizarse una convocatoria específica, la realiza el Ayuntamiento (apartado 4 artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida).
- ii) La convocatoria la publica el Ayuntamiento en los boletines oficiales (apartado 4 artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 14/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 486/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

- iii) Las solicitudes se presentan ante el Ayuntamiento por declaración responsable (apartado 4 artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida).
- iv) El promotor preadjudica en base al listado de los solicitantes remitido por el Ayuntamiento, acreditando las renunciaciones motivadas y la ausencia de respuesta al ofrecimiento (apartado 5 artículo 12 del Reglamento de Vivienda Protegida).

Además de ello se informa que el procedimiento, salvo la introducción de la posibilidad de optar al inicio por una convocatoria específica, en el resto de los trámites se ajusta en su integridad al procedimiento que ya se venía aplicando en virtud del Reglamento de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

- Por último, el informe remite a las observaciones de técnica legislativa que se hacen en la consideración Séptima. Se contestan en el **apartado 7.24.** del presente informe.

**6.32. Artículo 60.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 1**, debe añadirse a la definición de los registros municipales que son el instrumento básico de gestión de los procesos selectivos. Se acepta y se modifica.

- Los **apartados 3 y 5** deben ser correlativos. Además, en ellos se distingue entre declaración responsable para la inscripción y actualización de información, y comunicación previa de que no se ha producido ninguna alteración. El artículo 69 de la LPACAP, define ambas figuras:

*“1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.*

(...)

*2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.”*

Debe valorarse cuál de las dos técnicas es la más adecuada, si la declaración responsable, que se limitaría a afirmar que se cumplen los requisitos legales y reglamentarios, o la comunicación, que reseña los datos relevantes para el acceso. Si bien carece de sentido jurídico que, cuando los datos no se han alterado, se haga una comunicación.

Si se optara por una declaración responsable, proponemos para el apartado 5 una redacción similar a la siguiente:

*“Cada dos años, las personas inscritas en los registros municipales realizarán una nueva declaración responsable, en la que manifestarán su intención de permanecer inscritos, y actualizarán la información registrada, tanto sobre ellos mismos como de la unidad de convivencia en la que se integren. De no haberse producido ninguna alteración, se hará una declaración responsable afirmándolo así. Las inscripciones no actualizadas en el sentido antes expuesto serán canceladas.”*

Se informa que se opta por mantener la declaración responsable para comunicar la actualización de datos, y se modifica en el sentido propuesto.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 15/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 487/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

**6.33. Artículo 62.3.** Si bien la finalidad que se persigue con este apartado es muy loable, tal y como se ha previsto introduce gran incertidumbre en varios aspectos del derecho de propiedad inmueble. Por un lado, no se determina a que efectos no computarán como edificabilidad esas superficies.

La edificabilidad se tiene en cuenta a la hora de otorgar una licencia de construcción (artículo 138.1.b de la LISTA) o de la valoración del suelo tanto a efectos de la expropiación forzosa (artículo 37 del TRLS) como hipotecarios (artículo 18 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras), sin olvidar los efectos urbanísticos en cuanto a la equidistribución de beneficios y cargas (artículo 92.1, 107 de la LISTA) y las cesiones obligatorias que se calculan sobre la edificabilidad (artículo 18.1.a y 18.2 TRLS).

La incertidumbre a la que nos referimos, por oposición al principio de seguridad jurídica, es la que se suscita porque impide conocer la edificabilidad de una parcela destinada a viviendas de protección oficial, a viviendas libres en áreas prioritarias, o de uso dotacional público o privado. Y ello porque la superficie de los elementos comunes o de las terrazas, no se conoce hasta la elaboración del proyecto técnico.

Ciertamente, se menciona un límite, pero se deja ese límite al desarrollo reglamentario de la Ley, y no hemos encontrado que la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas lo establezca.

Por otro lado, no contiene salvaguardias frente a la posibilidad de que elementos configurados en el proyecto como comunes, por ejemplo, salones comunitarios, espacios destinados a lavandería comunitaria, u otros similares, al cabo de cierto tiempo, alteren su carácter y se conviertan en viviendas.

Además de estas incertidumbres, nos ofrece dudas la constitucionalidad de que se soslaye el cálculo sobre una edificabilidad cierta, de las cesiones obligatorias y la participación equitativa en los beneficios y cargas de la urbanización, dado el tenor de la legislación básica.

Se acepta y se modifica.

**6.34. Artículo 63.3.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Jurídicamente, el vicio de nulidad afecta al acto en su esencia, impidiendo que este produzca efecto alguno. Por ello, se señala como extraña una declaración de nulidad temporal, “*mientras que (sic) persista la obligación de destinar el suelo a vivienda o alojamiento protegido*”. Se acepta y se suprime.
- Por otro lado, existiendo varios preceptos a lo largo del texto que contemplan el incremento de edificabilidad, cabe plantearse si ese incremento -y singularmente el previsto en el artículo 62.3- es susceptible de valoración económica a la hora de su transmisión o no. De no serlo, la persona transmitente, sea una Administración o un particular, no podrá aprovechar tal incremento, que sí patrimonializaría la adquirente. Se acepta y se redacta de nuevo el artículo.

**6.35. Artículo 64.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- De los apartados 2 a 5 de este precepto, se desprende que la calificación provisional se tramita coordinadamente con la licencia de obras, o su modificación. Esto es, se solicitan simultáneamente, sobre la base del mismo proyecto de edificación; y se resuelven también simultáneamente, en el mismo plazo. Además de existir el efecto común del silencio desestimatorio.

Sin embargo, no siempre será necesaria una licencia urbanística, y el **apartado 4** contempla la posibilidad de obras a realizar bajo el régimen de declaración responsable. En este caso, la calificación se tramitará independientemente, pues no hay un procedimiento de otorgamiento o modificación de licencia en el que integrarse. Por ello se tiene la duda de si ese apartado 4 regula precisamente el

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 16/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			<b>CENSURADO</b>
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 488/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

procedimiento de calificación provisional cuando el título habilitante es una declaración responsable. Se acepta y se modifica para su aclaración.

Además, se puede simplificar el segundo párrafo de ese apartado, diciendo “*En el plazo de un mes desde su emisión, el promotor remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda la calificación provisional obtenida, acompañada de la licencia de obras o la declaración responsable que habilite la edificación*”. Se acepta y se modifica el segundo párrafo del apartado 4.

A la inversa, el **apartado 6** solo contempla el título habilitante de la declaración responsable de ocupación para la obtención de la calificación definitiva, cuando pudiera ser necesaria una licencia, por ejemplo, en el supuesto del artículo 291.f del Reglamento de la LISTA.

Se acepta y se modifica completando la redacción.

- Técnicamente, en el **apartado 7** debería seguirse el tenor del artículo 29.2 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, que se refiere a la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información necesaria de las declaraciones responsables.

Y también aclarar el supuesto contemplado cuando habla de “*las actuaciones ejecutadas al amparo de la misma*”, que contravengan la normativa sobre vivienda. No queda claro si “la misma” es la calificación definitiva o la declaración responsable.

Se acepta y se modifica.

- En el **apartado 8** produce cierta perplejidad que se contemple la emisión de una certificación registral para enviarla a la Consejería, reseñando la práctica de la anotación de la calificación definitiva, pero se conceda un plazo de dos meses, sin duda desde la práctica de la anotación, para que el Ayuntamiento deje sin efecto la declaración responsable que posibilitó la anotación.

Se cuestiona que el ayuntamiento no recibe la certificación registral, por lo que ignora que se haya realizado la anotación, y cuándo. Por otro lado, la Consejería no tendrá conocimiento de esa posible cancelación de la anotación, si el Ayuntamiento ha dejado sin efecto la declaración responsable, porque no se contempla que ésta sea comunicada. Por lo que se recomienda revisar este mecanismo de seguridad, para que cumpla la finalidad que se pretende.

Desde el punto de vista técnico jurídico, se recuerda que la legislación hipotecaria configura un asiento denominado “anotación preventiva”.

Se acepta y se modifica.

- El **apartado 9**, tal y como está redactado, dificulta la obtención de financiación para la promoción de viviendas protegidas, que habitualmente se garantiza con hipoteca -derecho que se constituye por su inscripción registral- sobre la edificación en construcción, lo que no es posible si no se otorga la escritura correspondiente, título formal necesario para su inscripción en el Registro de la Propiedad. En otro orden de cosas, se advierte que, si se ha otorgado escritura de obra nueva en construcción, la constancia de su terminación se realiza en acta notarial, no siendo imprescindible otra escritura.

Se acepta y se modifica.

**6.36. Artículo 70.** Se realizan las siguientes consideraciones:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 17/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 489/513	

- A falta de un precepto general que así lo establezca, se recomienda que se especifique que estos derechos y obligaciones también corresponden a los adjudicatarios de alojamientos protegidos, o que se determinen cuáles sean los suyos, agregando el apartado pertinente.
- En el **apartado 2**, la redacción es confusa. Cabe entender que el supuesto de hecho consiste en la manifestación de la voluntad de la adjudicataria de una vivienda de extinguir el arrendamiento a su vencimiento, sin disfrutar de las prórrogas que la legislación pudiera prever, o antes del vencimiento del plazo. Se considera que es suficiente para dejar esto claro decir “*en caso de la que la persona arrendadora manifieste su voluntad de extinguir el contrato de arrendamiento de una vivienda protegida ...*”. La consecuencia jurídica que este precepto anuda a tal declaración de voluntad es que la vivienda queda disponible para su adjudicación a otra persona. Adjudicación que requerirá del correspondiente proceso selectivo, en el que el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida juega un papel esencial, como resulta del artículo 60 del borrador. Pero la vivienda no se pone a disposición del Registro, porque el Registro -entendido como servicio- no selecciona; selecciona la propietaria del inmueble entre las personas que cumplan los requisitos, en base a los datos que resulten del Registro.

Se acepta y se modifica el artículo.

**6.37. Derechos y obligaciones del arrendatario.** La adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos puede transmitir la propiedad, el arrendamiento o el derecho de uso. Sin embargo, no existe en la ley el régimen jurídico del arrendamiento, ni del arrendamiento con opción de compra, ni de la cesión de uso. Éstas son relaciones jurídicas complejas, que por su prolongación en el tiempo generan derechos y obligaciones adicionales a los del artículo 70: pago de renta, repercusión de gastos de comunidad y tributos, soportar y costear obras necesarias o mejoras, prórrogas, causas de extinción, ejercicio de la opción de compra o adquisición preferente en caso de enajenación del edificio, ... Nada de ello está presente en la Ley, ni siquiera por remisión a un desarrollo reglamentario o a los programas de los planes de vivienda.

No se acepta, lo que esta consideración expone ya está regulado en Código Civil y en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En este artículo únicamente se han expuesto las especificaciones propias del derecho administrativo en materia de derechos y obligaciones que por la especificidad del inmueble como protegido deban prevalecer.

Se acepta y se añade la remisión a desarrollo reglamentario y a los planes de vivienda.

**6.38. Artículo 76.4.** Regula el acceso a la propiedad de una vivienda protegida, por ejercicio de la opción de compra del arrendatario. Por ello, no tiene correcto encaje en la sección y el artículo relativos a los sucesivos contratos de arrendamiento.

Se acepta, se modifica la denominación de la sección y se incluye un nuevo artículo.

**6.39. Artículo 77.** Por Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, se adoptan y prorrogan determinadas medidas en diversos ámbitos, entre ellas de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea sobre regulación de las modificaciones estructurales. Su artículo 1 enumera cuales son las modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles: transformación, fusión, escisión y cesión global de activo y pasivo.

Estas mismas operaciones se contemplan como modificaciones estructurales de otros tipos de sociedades como las cooperativas (artículos 75 y ss. de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre), o, con ciertas salvedades, entidades como las fundaciones (artículo 30 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 18/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 490/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

El precepto se refiere a que la fusión y la absorción no requieren autorización administrativa para la transmisión de viviendas protegidas, y tampoco el aumento de capital, que no es una modificación estructural.

Quedan fuera de esta excepción la escisión, cesión global de activo y pasivo y la transformación.

Las modificaciones estructurales se caracterizan porque no hay transmisión, en su sentido más jurídico-técnico, sino sucesión universal, esto es subrogación personal. O, en el caso de la transformación, ni siquiera sucesión, porque la personalidad jurídica se mantiene, aunque bajo otra forma.

Por otro lado, no se hace referencia a la disolución y liquidación de las entidades. La disolución implica la extinción de la personalidad jurídica de una entidad, que a partir de ese momento, sólo puede realizar los actos que estén encaminados a la liquidación de las operaciones previamente acordadas y pendientes, y al reparto de su capital. Algunas causas de disolución operan automáticamente, como el vencimiento del plazo de constitución; otras son impuestas por ley, como ciertas reducciones del patrimonio de las sociedades de capital o las que se imponen en los procesos concursales.

La disolución conlleva la liquidación del patrimonio de la entidad, que puede suponer ventas para hacerlo líquido, adjudicaciones a socios o traspasos a las Comunidades Autónomas por razones sociales (fondos de las cooperativas, patrimonio de las fundaciones).

Tampoco la liquidación se contempla como una operación exenta de autorización, en ningún caso.

Esta larga exposición sirve para introducir una duda, la de si este precepto plasma correctamente la finalidad de la excepción y los supuestos en que deba tener lugar, y de si en los casos en que no existe transmisión sino sucesión universal, los derechos de tanteo y retracto operan.

Se acepta y se modifica el artículo.

**6.40. Artículo 78.** Se ha adaptado a las observaciones realizadas por el Consejo General del Poder Judicial, eliminando toda comunicación de los órganos judiciales, si bien se plantean algunas dudas sobre la interpretación del precepto:

- En el **apartado 1** se dice: *“con anterioridad a la formalización de dicha operación, el acreedor de la deuda deberá comunicar (...) su intención de realizar dicha operación”*.

No queda claro, en relación a los procedimientos de ejecución extrajudicial, cuándo debe realizarse la comunicación, si antes de iniciar la ejecución, o si antes de que se realice la adjudicación al mejor postor.

Ahora bien, si lo que el precepto contempla es sólo la posibilidad de adjudicación a la entidad acreedora, se ha de advertir que queda fuera del ámbito de este precepto -y por tanto del derecho de tanteo- la adjudicación a personas físicas que no cumplan los requisitos para ser propietarios de viviendas protegidas.

Se acepta y se modifica el apartado.

- El mismo apartado añade: *“Se exceptúa de esta obligación a los titulares de viviendas protegidas de titularidad pública”*. Si la titularidad de la vivienda es pública, los titulares han de ser Administraciones públicas o entes de su sector instrumental.

Si la intención es que no opere el derecho de tanteo ni a favor de la Administración autonómica ni de una Administración municipal, cuando otra Administración o entes del sector público adquieran por dación en pago o ejecución extrajudicial una vivienda protegida, debe establecerse la excepción al

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 19/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 491/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

derecho, no a la obligación de comunicar la adquisición. Si el derecho de tanteo se reconoce, y puede ejercerse, pero no existe obligación de comunicar, conviene expresarlo de forma más directa.

Se acepta y se modifica el apartado.

- Los apartados 1 y 2 se refieren al derecho de tanteo. Pero en el 3 se hace además referencia al retracto. Se estima necesario **añadir un apartado** en que se establezca cuando opera el retracto, siquiera sea por remisión al artículo 81.

Se acepta y se modifica el apartado3 para aclararlo.

**6.41. Artículo 80.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 1**, procede declarar la existencia de estos derechos, no referirse a su ejercicio, que es objeto de artículo 81.
- Se plantea la duda de si la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía puede ejercitar esos derechos o no, dado que la referencia a las entidades públicas instrumentales se limita a las que “dependan de los mismos”, o sea, los Ayuntamientos.
- Al final del apartado, en vez de referirse a “sus disposiciones reglamentarias” conviene remitirse al desarrollo reglamentario de la Ley.
- En el **apartado 2** se declara la preferencia de la administración municipal, en caso de que ambas Administraciones decidan ejercerlo. Conviene que se establezca un mecanismo de comunicación interadministrativo, para evitar disfunciones, teniendo en cuenta la forma de ejercicio del derecho regulada en el artículo 81.5.

Se acepta y se modifica el artículo.

**6.42. Artículo 81.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Se propone eliminar el **apartado 1**, renumerando el resto de apartados. Se acepta y se elimina.
- El **apartado 2** debe revisarse, pues solo añade a lo dispuesto en los artículos 78 y 80, que existe un derecho de retracto, pero no los casos en que se puede ejecutar. Se acepta y se elimina.
- En el **apartado 3**, parece que se ha obviado que a los Ayuntamientos también se les reconoce el derecho, en los mismos términos que a la Consejería. Se advierte, además, que el supuesto de hecho del retracto es no solo limitado, sino potencialmente litigioso.

Efectivamente, se limita el retracto al caso de que *“la persona adquirente de la vivienda protegida haya incurrido en falsedad sobre los datos facilitados, que hayan sido determinantes para la adquisición de la vivienda por carecer de las condiciones necesarias para ser destinatario de vivienda protegida”*.

La falsedad implica una voluntad de engaño, que no resulta patente por elementos objetivos. Pueden producirse errores de interpretación de los requisitos, u omisiones involuntarias que no suponen per se la falsedad, sino la incorrección de la información. Por lo que se sugiere valorar si además de en casos de falsedad, puede operar el retracto cuando se comuniquen datos inexactos o erróneos.

- En el **apartado 4** debe establecerse cómo y cuándo puede ejercitarse el tanteo. Recordemos que el artículo 73 se limita a establecer la necesidad de autorización, pero no encontramos en los artículos 73 ni 81 que se establezca un tiempo de espera para posibilitar el tanteo, ni un plazo para que las

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 20/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 492/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

Administraciones comuniquen su decisión de ejercerlo. Ese plazo sí se contempla, sin embargo, en el artículo 78.

- En el **apartado 5**, se sugiere que se diga que “Al ejercer los derechos de tanteo o retracto, la Administración podrá designar una persona adjudicataria de la vivienda protegida, que adquirirá la vivienda protegida. A tal fin, la Administración actuante solicitará al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio donde se ubique la vivienda protegida, que facilite un listado priorizado de demandantes del ámbito territorial donde se ubique la misma. Reglamentariamente podrá establecerse otro proceso para la selección de los adjudicatarios.”
- En el **apartado 6** se considera que es más correcto referirse a la Administración, en vez de al “órgano competente que decida ejercitar el derecho”; es evidente que la decisión la adopta el órgano competente de la Administración autonómica o municipal, pero la decisión siempre es de la Administración.

Revisar si es un error de numeración o de redacción que la versión informada carezca de un “apartado siguiente”, sino un párrafo siguiente, dentro del apartado 6.

En cuanto al descuento sobre el precio, se realizan dos advertencias sobre posibles dificultades del mecanismo previsto. Por un lado, no se concibe cómo conciliar la consignación y el depósito con el descuento -en rigor, retención de parte del precio-.

Por otro lado, la “cancelación económica” de las cargas y gravámenes efectivamente incluye el pago al acreedor de las cantidades pendientes de pago por principal, intereses u otros conceptos debidos, pero no el coste de su cancelación formal -en esencia, gastos notariales, registrales y tributarios-.

Se aceptan todas las consideraciones y se modifica el artículo.

**6.43. Título VI y artículo 83.** Se realizan las siguientes consideraciones:

La denominación del Título VI es “Infraestructura residencial de gestión pública”.

El artículo 83 se denomina “Bienes que integran la Infraestructura Residencial de Gestión pública”. El apartado 1 (en realidad, único, dado que no hay apartado 2, error que debe rectificarse), dice que “La infraestructura residencial de gestión pública o concertada podrá estar integrada” los que relaciona.

Ningún otro precepto del Título VI vuelve a referirse a la Infraestructura Residencial de Gestión pública, y en realidad, el Título se dedica a regular los parques públicos de vivienda en Andalucía. Es más, el borrador solo menciona la Infraestructura Residencial de Gestión pública en la exposición de motivos y en el artículo 7.3, donde se dice que “Corresponden a la Agencia Pública empresarial en materia de vivienda como ente instrumental de las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo, (...) en particular (...) la administración y gestión del parque público de viviendas de titularidad autonómica y de la infraestructura residencial de gestión pública definida en la presente ley”.

De modo que el artículo 83 crea una institución jurídica huérfana de contenido, en tanto puede existir o no (“podrá estar integrada” implica que ninguno de los bienes relacionados han de integrarse obligatoriamente en ella), carente de regulación y de efectos.

A ello se suma que incluye la infraestructura residencial “de gestión concertada”, que ni forma parte de la denominación del Título VI, ni de la del propio artículo 83.

Ahora bien, si la referida “Infraestructura Residencial” no es tanto una figura jurídica, sino un concepto estadístico, con una finalidad informativa puramente fáctica, podría incorporarse al artículo 4 de la Ley, al artículo 15 o al 58, con los que tendría concommitancias.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 21/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 493/513	

Por lo que este Título debería cambiar su denominación, y en su caso, dividirse en capítulos de contenido homogéneo.

Abundando en este aspecto, consideramos que los artículos 84 a 95 facilitarían la comprensión de la normativa si se ordenaran de modo sistemático, e incluso estableciendo secciones dentro de un eventual capítulo relativo a los parques públicos de viviendas, regulando sucesivamente los aspectos generales y comunes (definición, financiación, principios de gestión), específicos del parque autonómico (inventario y evaluación, artículos 91 y 92), constitución de derechos sobre los suelos (artículos 84 y 86), y derechos y obligaciones de los adjudicatarios (artículos 87, 90, 93 a 95). Y dentro de cada sección, procurando ir de lo general a lo particular (v. gr., selección y derechos generales de las personas usuarias deben anteceder a la regulación del acceso a la propiedad).

Además, se añade que del conjunto de disposiciones, y más en concreto de los artículos 87 y 90, se da a entender que el destino preferente de las viviendas que compongan los parques públicos el de su cesión en regímenes que concedan el derecho, real o no, de uso, aunque quepa la venta a los arrendatarios.

Esto debería explicitarse en alguno de los preceptos, al ser una característica muy relevante. Así convendría indicarlo en la finalidad de los parques, en el propio elenco de derechos y obligaciones debería figurar el deber de entregar la vivienda o alojamiento al término del plazo correspondiente, y el derecho a adquirir la propiedad cuando así lo establezca el régimen de uso. Y debería regularse también cómo se determinará qué colectivos podrán acceder a estas viviendas, y bajo qué régimen, de forma similar a los artículos 84.3 y 86, sin necesidad de que se pormenore la regulación, pero al menos sí que se conozca cual será el vehículo normativo adecuado para hacerlo, no siendo suficiente a este respecto la expresión “de acuerdo con la correspondiente legislación y normativa de aplicación” que emplea el artículo 90.1.

Se aceptan todas las sugerencias sin perjuicio de las consideraciones expuestas en el resto de determinaciones relacionadas con el articulado de este título.

**6.44. Artículo 84.** Se recuerda que el derecho de superficie está regulado en el TRLS y la LISTA, con un régimen no contradictorio con este artículo, si bien es necesario recordar que el suelo incluido en los patrimonios públicos de suelo se rige por su normativa propia (artículo 129.3 de la LISTA), que muy excepcionalmente, permite la adjudicación directa. Se acepta y se modifica el apartado 2.

El apartado 3 podría limitarse a remitir al desarrollo reglamentario del contenido de los pliegos o las bases que hayan de regir las condiciones de la enajenación. Se suprime el apartado 3 por afectar competencias de otros organismos.

**6.45. Artículo 86.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Debería ser el 85, por su relación con el artículo 84, y para no intercalarse entre la definición y el régimen de los parques públicos de vivienda. Se acepta y se modifica su ubicación.
- Al margen de esta consideración, no queda claro qué figura jurídica contempla el precepto, si el derecho real de concesión administrativa que recae sobre bienes demaniales, o si el contrato de concesión de servicios definido en el artículo 15 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El término “concesión administrativa” excluiría la figura contractual, y por tanto su regulación se ajustaría a la ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Junta de Andalucía; pero la remisión a la legislación de contratos excluiría la demanial. Debe aclararse qué institución se emplea, labor que entendemos no resulta fácil, por lo que traemos a colación el dictamen 29/2021 de la Junta Consultiva de Contratación y Pública del Estado:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 22/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 494/513	

“El criterio delimitador entre la figura del contrato administrativo y la concesión demanial no es otro que el interés público. Así, mediante el contrato se atiende de manera primordial a la satisfacción de un interés público, siendo la Administración la beneficiaria, aunque el destinatario final del servicio -e, incluso, el eventual pagador sea el administrado o el usuario, dado que la finalidad perseguida no es otra que la de obtener una prestación que permita a la Administración interviniente ofrecer un mejor servicio público.

En apoyo de tal criterio, resulta significativa la STS de 17-07-1995 al considerar como contratos administrativos aquellos que "tuviesen por finalidad obras y servicios públicos de toda especie, entendido el concepto en la acepción más amplia para abarcar cualquiera actividad que la administración desarrolla como necesaria en su realización para satisfacer el interés general atribuido a la esfera específica de su competencia".

Por el contrario, en la concesión o en la autorización demanial prevalecerá el interés económico del particular a quien se le concede el derecho a explotar bienes de carácter público, siendo el interés perseguido por la Administración en tales supuestos la mera obtención de unos ingresos (canon de explotación), sin que resulte prioritario el interés público.”

Ahora bien, debemos recordar que los contratos de concesión de servicios se definen en el artículo 15 de la Ley 9/2017:

“1. El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

2. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior.”

Si no existe la asunción del servicio como público por la Administración contratante, no podrá acudir a esta modalidad contractual.

Se acepta y se modifica si bien no se estima oportuno limitar a una u otra modalidad, pues pueden darse ambas en función del carácter de dominio público o patrimonial de los suelos y el fin perseguido.

**6.46. Artículo 87.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Aunque bajo el título “periodo de protección de las viviendas del Parque de Titularidad autonómica y Municipal”, el contenido de este artículo versa más sobre la enajenación de las viviendas que los integran. El **apartado 1** expresa la idea de que el régimen de protección de las viviendas de los parques públicos tiene duración indefinida. Ahora bien, visto el tenor de los otros apartados nos planteamos si en realidad se pretende establecer que estas viviendas solo pueden ser enajenadas a los arrendatarios, y no a entidades que se conviertan en arrendadoras. Se acepta y se trasladan los apartados 2 y 3 al artículo relativo a “Fórmulas de acceso al parque público de vivienda de Andalucía”.
- En cuanto al último inciso, “*sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para la vivienda protegida*”, no alcanzamos a entender su significado. Se acepta y se elimina.
- El **apartado 3** se refiere a una “resolución administrativa del titular de la entidad responsable de la gestión y administración” de las viviendas del parque, fijando un precio de venta o renta más reducido. Creemos que se está refiriendo a la Administración titular del parque, o a los entes dependientes de la misma, y no, en ningún caso, a la entidad gestora del artículo 86. Se advierte que esa resolución sólo

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 23/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 495/513	

podrá ser administrativa si los entes dependientes tienen naturaleza jurídico-pública. No aparece en los artículos previos esta exigencia, lo que nos lleva a pensar que son posibles cualesquiera formas de gestión directa, incluso a través de sociedades mercantiles públicas. Se acepta y se modifica el apartado.

**6.47. Artículo 88.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Aclárese si la financiación se refiere a la construcción, mantenimiento y gestión de los parques públicos, o solo a alguno de estos fines.
- Sobre la letra b), dada la coincidencia parcial de fines de los parques públicos de vivienda y los patrimonios públicos de suelo, creemos posible utilizar al menos parte de sus recursos para la construcción, mantenimiento y gestión de los parques.
- En relación a la letra c), ha de aclararse que se refiere a los fondos incluidos en los planes de viviendas u otras medidas complementarias. Igualmente debe darse un sentido claro a su inciso final (“se *incentivará* ...”).

Se acepta y se modifica el artículo.

**6.48. Artículo 89.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En la letra a) se afirma que la gestión de los parques públicos se rige por el principio de gestionar los parques públicos directa o indirectamente; también se dice que es un principio rector de la gestión el llevar a cabo la urbanización de los terrenos que lo componen.
- La letra b) enuncia el principio de otorgamiento de derechos de superficie, usufructo, cesión de uso o concesiones por procedimientos transparentes y de pública concurrencia.
- En general, vemos que no se refieren principios de gestión o de actuación, aunque se pueden deducir los principios de gestión eficiente para la ampliación de los parques; de colaboración público-privada; de favorecimiento de la gestión por entidades sin ánimo de lucro; de transparencia y concurrencia pública en la adjudicación de derechos y contratos, de lucha contra la exclusión social, ... Por lo que se precisa bien modificar el título del precepto, bien objetivar los principios que rijan la gestión.

Se acepta y se modifica el artículo.

**6.49. Artículo 90.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- El título de este artículo podría modificarse para reflejar mejor su contenido, que no es otro que establecer el proceso de selección de los destinatarios de las viviendas y alojamientos de los parques públicos de vivienda.
- El contenido en sí resulta confuso. Especialmente lo es el **apartado 1** empieza diciendo que “El acceso a las viviendas que formen parte de parques públicos” será en régimen de uso según la normativa de aplicación, pero acaba diciendo “a excepción de las viviendas protegidas y alojamientos protegidos que se registrarán conforme a lo previsto en esta ley para el procedimiento de adjudicación”. Así, no es dable conocer la normativa aplicable al proceso selectivo, siendo evidente la necesidad de reformular todo el apartado. Se acepta y se corrige.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 24/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 496/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

- El **apartado 2**, por su parte, dice que las viviendas del parque público autonómico se adjudicarán por su titular -sea la propia Administración, sea AVRA, o sean los titulares de concesiones, derechos de superficie, etc.- en base al listado priorizado elaborado por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda, y si no hay candidatos viables, el titular seleccionará a las adjudicatarias “en los términos indicados”, entre otras personas inscritas en el Registro. Ahora bien, falta indicar esos términos que permitan conocer el proceso selectivo alternativo. Se acepta y se modifica.

**6.50. Artículo 94.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Se expone que es necesario reordenar los apartados de este artículo, de forma que los apartados 2 y 3 se refundan en uno solo, asignándole el número 1; el apartado 1 pasaría a ser el 2. Se acepta y se unifican.
- Se recomienda valorar si procede incluir entre las causas de desahucio el incumplimiento del acuerdo ad hoc a que se refiere el apartado 1. Se acepta y se incluye.
- Anticipando una observación técnica, en la letra j) del apartado 3 debe sustituirse “respetar” por “respetar”. Se acepta y se corrige.

**6.51. Artículo 95.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Inténtese simplificar el **título** y la redacción del **apartado 1**. Valórese si, dado que está incardinado en el Título donde se regulan los parques públicos de viviendas, es necesario reiterarlo; basta decir procedimiento de desahucio. No se acepta dado que la experiencia ha demostrado que debe exponerse con claridad este particular procedimiento.
- Los **apartados 2 y 3** deberían refundirse en uno solo. Se acepta.
- El **apartado 7** debería ser el 3. No se alcanza a entender por qué parece restringirse la posibilidad de adoptar medidas cautelares al supuesto previsto en este mismo apartado. Se acepta.
- Se advierte que este artículo se remite a las causas de desahucio del apartado 2 del artículo 94, cuando dichas causas están relacionadas en el apartado 3. Se acepta si bien resulta innecesaria la corrección en virtud de la consideración realizada al artículo 94.

**6.52. Artículo 101.** El Gabinete Jurídico cuestiona si es imprescindible tramitar diligencias previas en todos y cada uno de los casos en que se conozcan posibles infracciones. Se entiende que si en la resolución que ponga fin a las actuaciones previas se adoptan medidas, provisionales sin duda, es porque se propone la incoación de un procedimiento sancionador, tal y como prevé el artículo 56 de la LPACAP.

Se acepta y se modifica el artículo.

**6.53. Artículo 103.** En el **apartado 1** se ha omitido reflejar que las personas responsables lo han de ser a título de dolo o culpa, como resulta del artículo 28.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. El apartado 4 debería ser el 3.

Se aceptan ambas consideraciones y se modifica el artículo.

**6.54. Artículo x.** El informe de gabinete jurídico por error dispone este apartado sin establecer ninguna consideración al respecto.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 25/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 497/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

**6.55. Artículo 105.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 1**, dígase “potestad sancionadora” en vez de “acción sancionadora”. Se acepta.
- Se estatuye la imposibilidad de imponer hasta tres multas coercitivas en caso de desatención a un requerimiento, refiriéndose a una “acción u omisión previamente requerida” en relación a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en la ley. Revítese si es posible que, en esos ámbitos, realmente es posible un requerimiento para omitir (o cesar) alguna conducta. Esta observación se extiende al **apartado 2**.

Se informa que si es posible, como por ejemplo en el supuesto de que una vivienda protegida se destine a un uso turístico, que no está permitido.

- En el apartado 3, evítese la triple repetición de “multa coercitiva”. Se acepta.

**6.56. Artículo 106.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Este artículo, en los **apartados 1 y 3**, distribuye entre la Administración autonómica y la local las infracciones que entran en la competencia de cada una. Por ello, la Administración local no sanciona por excepción, sino que ejerce la potestad sancionadora en un ámbito que le es propia, conforme a la ley. Esos dos apartados podrían unificarse. Se acepta y se unifican.
- Se considera que no es adecuado mezclar en el apartado 1 las competencias para tramitar los procedimientos sancionadores del órgano autonómico con la distribución de competencias entre dos administraciones territoriales, lo cual encaja mejor en el **apartado 2**, donde además se identifica al órgano de la Consejería que haya de ejercerlas. Ahora bien, su identificación se recomienda hacerla en términos más generales, esto es, como órgano directivo central, conforme al artículo 16 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía. Se acepta y se modifica.
- En relación con la distribución de competencias, el GJ adelanta su opinión de que las infracciones que pueden sancionar los ayuntamientos, tipificadas en el artículo 112.3, letras b), f), j) o k), pueden no encajar en las competencias propias, si se atiende al bien jurídico protegido. Se acepta y se eliminan del ámbito municipal.
- Así, en el 112.3.b), creemos que el bien jurídico protegido es el interés de la Consejería en tener puntual conocimiento de las calificaciones provisionales, por lo que la propia Administración autonómica debería ser la competente para sancionar esta infracción grave por reiteración de la conducta que se sanciona como infracción leve en el artículo 112.2.c), no siendo en esta competente la Administración local. Se acepta.
- También se atribuye a los Ayuntamientos la competencia sancionadora respecto de varias infracciones tipificadas en el artículo 110, en materia de vivienda en general. Las de los apartados 3.d y 4.b, que implican la reiteración de conductas infractoras, podrán ser sancionadas por los Ayuntamientos cuando se refieran a la reiteración de infracciones que, cometidas individualmente, puedan ellos sancionar. Es decir, no podrán sancionar por reiteración de la infracción del apartado 2.b. No se acepta, la competencia corresponde a la Junta de Andalucía.
- Del mismo modo, se ve limitada la competencia de la Comunidad Autónoma para sancionar en base a esos tipos, pues solo podrá aplicar el tipo del apartado 4.b) en relación con las letras e), f), g) y h) del

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 26/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 498/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

- apartado 3, dado que los demás tipos se reservan a los Ayuntamientos. No se acepta, la competencia corresponde a la Junta de Andalucía.
- El **apartado 4** debería remitirse a la legislación de régimen local, en cuanto a la determinación del órgano local competente para tramitar los procedimientos sancionadores. Se acepta y se modifica.
  - Finalmente, en el **apartado 5** debe añadirse “en los términos que resultan del artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local”, a fin de evidenciar el total respeto a la autonomía local.

Se recuerda que el Tribunal Constitucional en sentencia nº 154/2015, de 9 de julio, anuló el artículo 188 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, en la redacción dada por el art. 28 de la Ley 13/2005, de 17 de noviembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de medidas para la vivienda protegida y suelo, en base a que:

“Los preceptos controvertidos, en la medida en que regulan un control por sustitución, deben, en efecto, contrastarse con el art. 60 LBRL. Este artículo asegura al ente local un plazo mensual a partir del requerimiento para ejercer autónomamente sus competencias. El indicado plazo constituye un «elemento relevante» por reflejar una exigencia de autonomía local que el legislador autonómico no está autorizado a rebajar (STC 159/2001, de 5 de julio, FJ 7); la regulación autonómica que lo redujera estaría con ello rebajando el margen de que disponen los entes locales para ejercer sus competencias con limitación consecuente del estándar de autonomía local que ha querido garantizar el legislador básico estatal. En el presente caso, los preceptos impugnados, al establecer plazos menores, alteran el nivel de autonomía local que asegura el art. 60 LBRL y, con ello, invaden la competencia estatal en materia de bases del régimen local (art. 149.1.18 CE).”

Se acepta y se modifica.

**6.57. Artículo 110.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 2.a**, si la inexactitud sancionable se predica de la información, los datos o los documentos, debe utilizarse un adjetivo, “inexactos”, en vez de una perífrasis adverbial, “de forma inexacta”, que se referiría al modo en que se remiten. Se acepta y se modifica.
- También encontramos aquí una cierta contradicción con el artículo 103.2, que parece limitar la responsabilidad de entes públicos a los Ayuntamientos, mientras en el artículo 110.2.a, podría ser considerada responsable de una infracción la Comunidad Autónoma, y cualquier ente público vinculado a una Administración. Se acepta y se modifica el artículo 103.2.
- En el **apartado 3.b**, “o en su caso” debería ser “y”. Se acepta y se modifica.
- Para el **apartado 3.c** sugerimos la siguiente redacción: “El incumplimiento de las normas técnicas de calidad específicas para las edificaciones destinadas a vivienda, aprobadas en desarrollo de esta Ley, siempre que no estén tipificadas como infracción muy grave.” Se acepta y se modifica.
- Nos resulta confuso el tipo del **apartado 3.d**. Podría significar que es falta grave el desatender un segundo requerimiento de información en base al deber de colaboración del artículo 102, o, al modo del artículo 110.4.b, la comisión de dos faltas leves del artículo 110.2.a, en un cierto periodo de tiempo. Los principios de legalidad y tipicidad requieren que se extreme el cuidado en la redacción de los tipos, por lo que debe aclararse qué conducta o conductas se sancionan. Se acepta y se modifica.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 27/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 499/513	

**6.58. Artículo 112.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 3**, dígase simplemente “incumplimiento por” en vez de “incumplimiento por parte de”. Se acepta y se modifica.
- En el **apartado 2.d**, es más técnica la expresión “*que no esté tipificada como infracción grave*”. Se acepta y se modifica.
- En el **apartado 3.e**, resulta preferible decir “*el incumplimiento de la obligación establecida en la disposición adicional primera, apartado Uno, número 1, letra a), de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*”, donde se establece detalladamente la obligación de aseguramiento, su alcance, y modo de constitución. Se acepta y se modifica.
- En el **apartado 3.i**, consideramos que en vez de “condiciones familiares, económicas o de otro tipo”, para el adecuado cumplimiento del principio de tipicidad, debe definirse la infracción en relación a circunstancias familiares, económicas u otras que incidan en los requisitos para el acceso a una vivienda protegida. Se acepta y se modifica.
- También resulta confuso el **apartado 3.o**. Parece tipificar la falta de solicitud de la autorización necesaria para transmitir una vivienda protegida -de lo que no podría ser responsable el adquirente-, la falta de comunicación de la transmisión por el adquirente -de lo que no podría ser responsable el transmitente-, y la transmisión sin autorización previa -de la que podrían ser responsables adquirente y transmitente-. De ser así, valórese si cubre todos los supuestos la siguiente delimitación del tipo: “la transmisión de una vivienda protegida sin haber solicitado u obtenido la preceptiva autorización, y la falta de comunicación de la adquisición por la persona adquirente”. Se acepta y se modifica.
- Para el **apartado 3.r y 3.s**, proponemos definir las infracciones como los incumplimientos de las obligaciones de comunicación establecidas en los artículos 77 y 78, respectivamente. Se acepta y se modifican los apartados.
- En los **apartados 5 y 6**, debe aclararse si las circunstancias que refiere convierten las infracciones graves en muy graves, o si conllevan que la sanción se imponga en la mitad superior de la horquilla. En este segundo caso, consideramos que su ubicación adecuada está en el artículo 114. De hecho, el artículo 114.3 es idéntico al 112.5, por lo que uno de los dos debe eliminarse. Se acepta se modifica y se traslada al artículo 114.

**6.59. Artículo 113.** El informe del gabinete Jurídico sugiere que debe indicarse el ámbito espacial de la media habitual de consumo de referencia, ya que habrá diferencias sensibles entre las medias locales, provinciales, autonómica o estatal.

Se acepta y se modifica tanto la redacción del artículo mencionado como la disposición adicional tercera, que pasa a denominarse “Umbral mínimo de consumos para considerar como no habitada una vivienda protegida”.

**6.60. Disposición transitoria primera.** En el informe del GJ se entiende que en esta disposición se contempla la aplicación directa e inmediata de la ley, una vez entre en vigor, incluso a las viviendas calificadas definitivamente con anterioridad, salvo en dos aspectos: se mantiene la prohibición de transmitir la vivienda en los términos del artículo 12 de la Ley 13/2005, y las obligaciones singulares que deriven del correspondiente plan de vivienda. Se recomienda que, en aras de la claridad, en vez de referirse a que siguen sujetas a lo dispuesto en la normativa anterior sobre la obligatoriedad del periodo de

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 28/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 500/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

prohibición de disposición, se mencione simplemente el artículo en que se establece la prohibición temporal de transmisión. No se acepta, no es posible dado que son numerosos artículos a los que habría que referirse.

**6.61. Disposición transitoria segunda.** En el informe del GJ se expone que es más claro establecer que las disposiciones sobre calidad de la vivienda “no se aplicarán” a los supuestos que establece, en vez de que “quedan excluidas”. No se contempla la posibilidad de que se haya solicitado licencia de obras, pero ésta sea denegada. Si la inaplicación se vincula no solo a que la licencia se haya solicitado, sino que se otorgue, puede condicionarse a que se ejecuten las obras en virtud de una licencia solicitada antes de la entrada en vigor de la ley. Se acepta y se modifica.

**6.62. Disposición derogatoria única.** Entre el artículo 23 del texto que se informa, y el artículo 3 del Decreto ley 1/2025, existen diferencias mínimas pero suficientes para que pueda sostenerse que la norma posterior deroga a la anterior. Razones de seguridad jurídica hacen más que recomendable que se coordinen ambas normas, a fin de que subsista solo una de ellas, incorporada a la ley en aras de la unificación regulatoria, derogándose expresamente el precepto concreto del Decreto ley. Se acepta y se incluye.

**6.63.** Se realizan las siguientes consideraciones en relación a las disposiciones finales:

- **Disposición final primera.** El informe del Gabinete Jurídico se refiere a la modificación del artículo 61.5 de la LISTA, concretamente al nuevo apartado c.2º, y del 83.5 de su Reglamento. En ambos se introduce una comparación entre los valores de las viviendas libres y protegidas: “*precio medio de la vivienda libre tenga un valor similar al de la vivienda protegida*”. Sin embargo, ni la norma legal ni la reglamentaria definen parámetros para juzgar esa similitud, ni en porcentajes ni en los elementos a comparar (precio del metro cuadrado de suelo o construido, precio del metro cuadrado en relación con el metro cuadrado de techo, ...). Ello supone que la reserva de suelo para viviendas protegidas carece de la necesaria certeza legislativa.
- Se acepta y se aclara. Para mejor coherencia, se modifica también 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.
- **Disposición final segunda.** El texto modificado del artículo 83 del Reglamento de desarrollo de la LISTA, reproduce en sus apartados 1 y 2 parte del artículo 65.1 de la LISTA, pero solo el apartado 1 lo advierte expresamente, por lo que consideramos que ambos deben unificarse.  
  
Se acepta y se aclara. Para mejor coherencia, se modifica también 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.
- **Disposición final cuarta.** Según se indica en la MAIN, no se va a implementar inmediatamente el Registro de Agentes Inmobiliarios Especializados del Sector Residencial de Andalucía, por lo que debería agregarse a esta disposición una previsión sobre la más tardía entrada en vigor de las normas correspondientes. Se acepta parcialmente y se introduce una nueva disposición final.

**SEPTIMA.** - Se exponen a continuación los preceptos que precisan de revisión, desde la óptica de la técnica jurídica:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 29/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 501/513	

**7.1. General.** En aras de la calidad normativa, se recomienda una revisión general de la redacción de la norma, a fin de simplificarla, hacerla más sencilla y directa, eliminar redundancias, homogeneizar la terminología empleada... Se exponen a título de ejemplo las siguientes consideraciones:

- En el **artículo 1** puede identificar el objeto de la Ley con el más simple “regular la materia de vivienda”. No se acepta, entendemos más adecuada la redacción actual.
- En el **artículo 4.n**, se puede evitar la repetición de “personas”, si dice que “se consideran colectivos prioritarios de acceso a la vivienda los integrados por las siguientes personas”. Se acepta parcialmente eliminándose donde se ha podido.
- En el **artículo 47.1**, se emplea la extraña perífrasis “contratación de viviendas que se adquieran en propiedad, derecho real de uso o disfrute o alquiler”, en vez de “adquisición de viviendas en propiedad, derecho real de uso o disfrute, o alquiler”. Se acepta.
- Otra repetición innecesaria se produce en el **artículo 50.1**, “quienes cumplan los requisitos siguientes: 1. Cumplir con alguno de los siguientes requisitos de capacitación o titulación”, bastando decir “quienes cumplan los requisitos siguientes: 1. De capacitación o titulación”. El mismo artículo, en su apartado 2, recurre a las siglas “AA.PP.”, con un uso contrario a las Directrices de técnica normativa. Se acepta.
- También se señalan los **artículos 85 a 95**. El artículo 85 regula los bienes que integran el “Parque Público de Vivienda de Andalucía”, en singular, que integra el Parque público de titularidad de la Comunidad y los Parques públicos de titularidad municipal. Es, por tanto, un concepto que integra otros dos. Sin embargo, los artículos siguientes lo utilizan tanto como el de “parque público de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía y parques públicos municipales”, regulando ciertos aspectos en términos idénticos para ambos, esto es, sin establecer un régimen para el parque público de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía, y otro para los parques públicos municipales, con la única excepción del artículo 90.2. Definida la figura general del Parque Público de Vivienda de Andalucía, es una mejor técnica jurídica usarla en todos los casos en que el régimen de las figuras que lo integran sea igual, y referirse a éstas sólo en los casos en que haya diferencias de regulación. Se acepta y se aclara en el sentido de lo expuesto en las consideraciones 6.43 a 6.51 del presente informe.

**7.2. Artículo 2.1.** Se sugiere que se diga “La presente ley se aplica a toda edificación situada en la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo destino, total o parcial, sea de uso residencial”, suprimiendo esta referencia del final del apartado. Se acepta y se modifica.

**7.3. Artículo 3.** Consideramos que el apartado 11 podría figurar antes o después del 6, por su evidente relación. Se acepta y se modifica.

**7.4. Artículo 4.** El informe del GJ expone que no es fácil identificar el criterio por el que se han ordenado las definiciones dadas. Obviamente, no es el alfabético. Se realizan las siguientes consideraciones:

- Si bien es más que razonable que el primero sea el de “vivienda”, y que a éste sigan otras definiciones de distintos tipos de viviendas, la lógica parece que llama a que la definición de “vivienda protegida” anteceda a la de “vivienda concertada”, y que a continuación de ambas, figure la “vivienda o alojamiento dotacional”. Por la misma lógica, el chabolismo y la infravivienda son conceptos interrelacionados, que deberían aparecer más próximos. Se recuerda, además, que el artículo 2.2 del

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 30/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 502/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ya contiene una definición de infravivienda, a la que se podría remitir el texto que informamos. Se acepta y se reordena.

- Surge la duda de si “vivienda comunitaria” es sinónimo de “uso residencial comunitario”. En caso afirmativo, debería anteceder la definición de ésta a la de aquélla.

Además, al definirse el “uso residencial comunitario” como una tipología de uso residencial, compuesto por “unidades habitacionales de uso privativo, y elementos de uso comunitario”, parece lógico que la definición de “unidad habitacional” se ofrezca antes, no después.

Se acepta y aclaran las definiciones.

- En la letra n) se incluye como colectivo prioritario a personas “*han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca*”. Esta expresión cotidiana -impago de la hipoteca- no es jurídicamente correcta, pues lo que motiva el desalojo es el impago de la deuda garantizada -o no con hipoteca. Téngase en cuenta, además, que esa deuda no tiene por qué relacionarse con la adquisición o reforma de la vivienda habitual, sino que puede tener cualquier causa, y ser propia del o ajena al propietario. Y, por último, no es particularmente clara la referencia a las “causas sobrevenidas”; parece dirigirse a excluir del colectivo prioritario a quienes originariamente incurren en impagos de deudas y rentas. Se acepta y se modifica la redacción.

**7.5. Artículo 5.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- El **apartado 1** resulta confuso. Podría comenzarse con la identificación de los titulares del derecho, esto es, según se dice en el propio apartado, “*las personas físicas con vecindad administrativa en cualquier municipio de Andalucía*”; y continuar estableciendo el contenido del derecho (acceso a la vivienda digna, sostenible, accesible, asequible, de calidad y adecuada a la situación personal, familiar, económica, social y capacidad funcional). Se acepta y se modifica.
- En el **apartado 2**, se sugiere que se diga que “para hacer efectivo este derecho, las Administraciones públicas desarrollarán políticas destinadas a:”; en la **letra d)**, es recomendable mantener el empleo de verbos en infinitivo, como en las letras a), b) y c) (mantener, conservar, rehabilitar). Se acepta y se modifica.
- Y, por último, se sugiere valorar la inclusión en el **apartado 3** la prohibición de discriminación y el favorecimiento de la igualdad de oportunidades, del último inciso del apartado 1. No se acepta, dado que ya se ha expuesto en el apartado 1 y sería reiterativo.

**7.6. Artículo 7.** Se considera que los párrafos 1 y 2 deberían invertir su orden. Se acepta y se modifica.

**7.7. Artículo 9.4.a.** Probablemente la función asignada sea “*formular propuestas y recomendaciones que promuevan la efectividad del derecho de acceso a la vivienda en Andalucía*”. Se acepta y se modifica.

**7.8. Artículo 10.2.** No parece que sea adecuado impulsar “*medidas de fomento para todas las iniciativas privadas*”, porque conduce a que no haya procedimientos selectivos. No se acepta. Dada la necesidad de colaboración del sector privado y la insuficiencia del sector público para dar respuesta a los problemas en materia de vivienda autónomamente, se ha estimado conveniente que en esta ley tengan reflejo las iniciativas de colaboración público-privada en el ámbito de la vivienda, con especial atención a la provisión de vivienda asequible, la movilización de suelo y patrimonio público, la financiación de actuaciones

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 31/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 503/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

protegidas y la innovación en modelos de gestión y promoción. Estas iniciativas nada tienen que ver con que no haya procedimientos selectivos, ya que la adjudicación de viviendas protegidas siempre deberá realizarse cumpliendo las determinaciones establecidas en esta ley, siguiendo los principios de publicidad, transparencia y pública concurrencia.

**7.9. Artículo 12.1.** En dos ocasiones se refieren los principios de transparencia, concurrencia, no discriminación y competencia efectiva; de nuevo recomendamos que se eviten reiteraciones, sobre todo teniendo en cuenta que el artículo 10.3 ya se refiere a estos principios. Se acepta y se modifica el artículo.

**7.10. Artículo 13.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Revítese la redacción del **apartado 2** (“*entidades sin ánimo de lucro del tercer sector*”, “*en el acceso*”). Se acepta y se revisa la redacción.
- En el **apartado 3**, recordamos que el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, tiene un único artículo; de modo que los artículos 9 a 16 a que se remite este artículo son del Reglamento de Desarrollo de la Ley 7/2021, aprobado por dicho Decreto. Se acepta y se modifica.
- Igualmente se puede simplificar el **apartado 4**, diciendo “*datos referentes al número de:*”, evitando así incluir “número” en los cinco párrafos de la enumeración. En otro orden de cosas, debería precisarse que los datos que los colegios profesionales quedan obligados a proporcionar deben referirse a los proyectos, antes que a las viviendas o alojamientos en sí. Se acepta y se modifica.

**7.11. Artículo 18.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Sobre el **apartado 5**, se sugiere revisar si las **letras b) y c)** podrían invertir su orden, y si en la **letra j)**, podría decirse “*salida al mercado*”, “*incremento de la oferta de viviendas en alquiler*”.
- Los **apartados 12 y 13** deberían invertir su orden.

Se acepta y se modifican los aspectos mencionados.

**7.12. Artículo 20.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- El **apartado 3**, que define las áreas prioritarias de vivienda, debería ser el 1, o a lo sumo, el 2. Se acepta.
- En el **apartado 4**, creemos más técnica una redacción similar a “*El inicio del procedimiento de delimitación de áreas concretas se acordará ...*”. Se acepta.
- En el **apartado 7**, debería decirse que la aprobación de las Áreas “*conllevará*”. Se acepta parcialmente, se revisa su redacción.

**7.13. Artículo 25.2.** Sin merma del sentido del precepto, pero mejorando su redacción, se estima que se puede suprimir “*promover las siguientes acciones*”, y sustituir “*promocionar*” por “*promover*”. Se acepta y se modifican los aspectos mencionados.

**7.14. Artículo 26.** Sugieren una redacción similar a “*La nueva construcción o rehabilitación de viviendas cumplirá/se ajustará/respetará los siguientes principios rectores sobre calidad:*” Se acepta parcialmente y se revisa la redacción.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 32/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 504/513	

**7.15. Artículo 28.a.** Parece más correcto referirse a que la Junta de Andalucía acometerá la regulación de la calidad de la edificación. Se acepta y se modifica el apartado.

**7.16. Artículo 30.3.** Debe decirse “Se incentivarán” y “previsto en la Ley 8/2018”. Se acepta y se modifica.

**7.17. Artículo 40.** Se realizan las siguientes sugerencias: Posiblemente donde se dice “favorecer la puesta en uso”, quería decirse “incrementar la oferta de vivienda”, “favorecer la salida al mercado”, o incluso “favorecer la puesta en el mercado” como dice la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Y donde que “Las medidas de fomento ... podrán llevarse a cabo mediante las siguientes actuaciones”, se quería decir que “Las medidas de fomento ... podrán consistir en:”. También debería evitarse la triple repetición de “medidas”. Se acepta y se modifica el artículo.

**7.18. Artículo 41.2.** Se sugiere una mejora técnica en la redacción del apartado de manera similar a: “No podrán ser adjudicatarias de una vivienda de promoción pública o social, en venta, las personas que en los 5 años anteriores al procedimiento de selección:

a) *Hayan sido condenadas, en sentencia firme como autores de los delitos de allanamiento de morada o usurpación de vivienda.*

b) *Se haya emitido contra ellas resolución administrativa firme ordenando la recuperación y/o desahucio por ocupación sin título de otra vivienda ubicada en el mismo municipio.”*

Se acepta y se modifica el apartado.

**7.19. Artículo 51.** Se recomienda la revisión de su redacción, con miras a su mejora técnica. Se acepta y se revisa.

**7.20. Artículo 52.** Los apartados 2 y 3 deberían ser, respectivamente, el 1 y el 2. Lo que dice el apartado 4 es repetición del 1. Se acepta y se modifica el artículo.

**7.21. Artículo 53.** Se expone en el informe que la garantía del acceso a la vivienda digna y adecuada es el objeto y finalidad de las políticas públicas sobre viviendas protegidas, más que de las viviendas en sí. Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 2**, debe decirse que el “*régimen jurídico de las viviendas protegidas está constituido por el conjunto de ayudas, beneficios fiscales, limitaciones y requisitos*”. Se acepta y se aclara.
- En el **apartado 3**, donde se dice “*adjudicataria o arrendataria o cesionaria*”, habría que sustituir la primera conjunción disyuntiva por una coma. En el segundo párrafo, donde se dice algo similar, también. Se acepta y se modifica.
- Además, resulta más correcto referirse, en vez de a excepción del cumplimiento, a que no se considera incumplimiento de la obligación de destinar la vivienda a residencia habitual o permanente cuando se justifique en motivos laborales, de enfermedad u otra justa causa, según lo que se establezca reglamentariamente. Se acepta y se modifica.

**7.22. Artículo 54.** En el apartado 1, sugerimos decir “viviendas calificadas bajo distintos regímenes”, “viviendas sujetas a distintos regímenes”, o una expresión similar. No se acepta por entender correcta la expresión “vivienda protegida” utilizada.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 33/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 505/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

**7.23. Artículo 57.** En este precepto se delimita la naturaleza del derecho que pueden adquirir los beneficiarios de una vivienda protegida; no resulta imprescindible especificar que ello ocurra cuando termine el proceso de selección de beneficiarios.

Valórese una redacción similar a “*Las viviendas protegidas podrán atribuirse a los beneficiarios en propiedad, incluso por compra bajo la modalidad de acceso diferido, o en arrendamiento, con o sin opción de compra. Reglamentariamente y en los planes de vivienda y suelo podrán prever el acceso bajo otros derechos de uso distintos de la propiedad o el arrendamiento.*”

Se acepta y se modifica la redacción del artículo.

**7.24. Artículo 59.** Según el informe del GJ, todo el artículo precisa ser revisado, con miras a dotarlo de mayor claridad. Así, se realizan las siguientes consideraciones:

- El apartado 2 podría comenzar refiriéndose al caso de que se extinguiese el contrato de alquiler sobre las viviendas protegidas sujetas a este régimen, incluso en forma de alquiler con opción de compra, durante el régimen de protección, se seleccionarían nuevos adjudicatarios, por los procedimientos que corresponda. No se acepta, dado que la extinción del contrato de alquiler no es la única opción para que se dé una segunda o posterior adjudicación.
- También convendría indicar desde el principio que se regula el supuesto de que personas que, sin cumplir los requisitos para ser adjudicataria de viviendas protegidas, adquieran la propiedad u otro derecho sobre ellas, como consecuencia de los actos jurídicos que indica en el **apartado 3**. Por ejemplo, con una redacción similar a “*Cuando personas que no cumplan los requisitos para ser adjudicatarias de viviendas protegidas en los términos establecidos en la presente Ley adquiera la propiedad u otro derecho de uso sobre ellas, como consecuencia de ...*” Se acepta y se modifica el apartado.

**7.25. Artículo 61.2.** (referido al artículo 62) Se proponen varias mejoras técnicas. Podría comenzar el apartado diciendo que “A propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda y teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias, se podrán establecer incentivos económicos ...”. Creemos que donde se dice “producción de las viviendas” puede querer decirse “promoción o construcción de las viviendas”, y donde “sobre los distintos agentes”, “dirigidos a los distintos agentes”. Y debe simplificarse la expresión “*distintos agentes que actúan en la consecución del objetivo de incrementar la oferta de vivienda a precio asequible en el mercado y para favorecer el acceso a la vivienda*”. Se acepta y se modifica el apartado 2 del artículo 62.

**7.26. Artículo 65.** Se sugiere que el inciso final reciba la siguiente redacción: “... en que se formalice. La adquirente se subrogará en los derechos, obligaciones y compromisos adquiridos por la transmitente.” Se acepta y se modifica el artículo.

**7.27. Artículo 67.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Para el **apartado 2** se sugiere una redacción más clara, en el sentido de que reglamentariamente se determinará el contenido mínimo obligatorio de los contratos de adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos. En relación a los Planes de Vivienda y Suelo, entendemos que se posibilita que formulen cláusulas obligatorias para atender a las especificidades de los programas que establezcan. Se acepta y se aclara.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 34/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 506/513	

- Para el **apartado 3**, también se sugiere una redacción más directa, partiendo de que los contratos formalizados serán visados por las Delegaciones Territoriales de la Consejería, y a tal fin, la promotora los presentará en la forma que reglamentariamente se determine. Se acepta y se aclara.

**7.28. Artículo 70.** Se recomiendan las siguientes cuestiones en aras a la simplicidad, la facilidad de lectura y comprensión de la norma:

- En el **apartado 1**, recomiendan que en este artículo, y en general, no se diga “en propiedad, en alquiler o cesión de uso”, más que cuando se haya de establecer un régimen diferente, y dado que, en este artículo, las letras c), d) y f) ya especifican derechos y obligaciones para casos de compra, alquiler o cesión de uso, se puede prescindir sin merma del sentido jurídico, en el encabezado.
- Lo mismo cabe decir de la expresión “personas titulares adjudicatarias”, una perífrasis compleja que no aporta jurídicamente a la de “personas adjudicatarias”, sino que parece distinguir entre “titulares” y “suplentes”.

Se acepta y se modifica la redacción del artículo.

**7.29. Del Título V, Capítulo V, Sección 1ª, y artículos que se incardinan en ella.** De nuevo con miras a simplificar la redacción, se sugiere que se hable de la persona adjudicataria, sin más, pues es irrelevante que sea la primera, segunda o posterior adjudicataria. También señalamos que, jurídicamente, la propiedad es un derecho, y la persona titular de la propiedad, es la propietaria, lo que hace técnicamente inadecuada la expresión “propiedad adjudicataria” para referirse a las personas. No se acepta, no es irrelevante la aclaración, al estar sujetos a distintos procedimientos.

**7.30. Artículos 72 a 75.** En estos artículos se establece el régimen de la disposición de una vivienda protegida, no por la promotora, sino por la persona a quien ha sido adjudicada.

- Se sugiere una reordenación de esos artículos, de modo que figure en primer lugar la necesidad de obtener autorización administrativa para realizar el negocio jurídico de que se trate, y a continuación los requisitos generales; se evitaría así tener que especificar “*sin perjuicio del régimen de autorizaciones previsto en los artículos siguientes*”. Así, el artículo 73 sería el artículo 72, instituyendo la necesidad de previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda para la transmisión del derecho de propiedad, la constitución o transmisión de derechos reales de uso o disfrute sobre la vivienda protegida. El artículo 72.1 podría ser un apartado 2 del mismo, en tanto enuncia los restantes requisitos. Y el artículo 74.3, en cuanto sanciona con nulidad los actos realizados sin previa autorización, debería incardinarse también en este artículo. Las obligaciones sobre publicidad, del 72.3, podrían incardinarse en un artículo independiente, el 73. Los artículos 74 y 75 podrían invertir su orden. Así, irían en último lugar los aspectos formales de la transmisión, es decir la formalización en escritura pública de los actos dispositivos y las previsiones de los artículos 73.2 y 74.3 sobre la inscripción. No se acepta. Esta sección es genérica para varias operaciones jurídicas, no solo para la transmisión en propiedad, es por ello que este capítulo se ha organizado así, y no de otra manera.
- Es notorio que la intervención notarial en la venta de viviendas se ha impuesto por sus ventajas, salvo excepciones; en los arrendamientos, sin embargo, es excepcional su intervención. Ahora bien, no por excepcional cabe excluirla, y por ello conviene no limitar la regulación a los supuestos de venta. Se acepta y se corrige en el artículo 74.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 35/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 507/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

- Por último, es necesaria una revisión general de la Sección, con miras a simplificar y mejorar la técnica de ciertos artículos, como por ejemplo:
  - “el incumplimiento de esta obligación se sancionará en los términos establecidos en el Título VIII”. Se acepta.
  - “que se determinen reglamentariamente”, en vez de “previstos reglamentariamente”. Se acepta.
  - “Previa declaración responsable, en caso de concurrir por motivos laborales, de enfermedad, o por otras causas que reglamentariamente se determinen, las personas propietarias de una vivienda protegida podrán cederla en régimen de arrendamiento o uso temporal. Tanto las cedentes como las cesionarias deberán presentar una declaración responsable en los términos que se determinen reglamentariamente.” No se acepta, por considerara que puede generar conclusión con la primera adjudicación, ya que hay promotores que también son propietarios.
  - “las escrituras en que se formalicen los actos regulados en esta Sección, incorporarán la autorización administrativa de la transmisión, y la declaración responsable presentada en los casos de arrendamiento o cesión de uso. Si la autorización se hubiese obtenido por silencio, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Los Notarios remitirán copia simple de la escritura a la Delegación Territorial competente en materia de vivienda.” Se acepta.
  - “En las escrituras deberán incluirse expresamente las siguientes determinaciones: ...) d) los derechos y obligaciones establecidos en el artículo 70.1. de esta Ley. e) Que la transmisión o arrendamiento de la vivienda están sujetos a un precio o renta máximos fijados conforme al artículo 56 de esta Ley.” No se acepta. Este apartado se ha redactado específicamente al objeto de que las Notarías mantengan una cierta homogeneidad en las escrituras dado que se ha advertido que las escrituras contienen estipulaciones muy variadas relativas a las viviendas protegidas.
  - “No se inscribirá ninguna escritura en la que, por acto inter vivos, se transmita el derecho de propiedad, o se constituyan o transmitan derechos reales de uso o disfrute sobre una vivienda protegida sin que conste haberse realizado la comunicación prevista en el artículo 81 de esta Ley”. No se acepta, el sentido del precepto es más amplio aclarando la nulidad y la necesidad de autorización. Se ha corregido el artículo 74 atendiendo a lo ya expuesto en las consideraciones del apartado 6 del presente informe.

**7.31. Artículo 76.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Para el primer párrafo del **apartado 1**, creen más clara una redacción similar a “*Extinguido el contrato de arrendamiento, se seleccionará un nuevo beneficiario conforme al artículo 59.2 de esta Ley. Las personas adjudicatarias deberán cumplir los mismos requisitos establecidos en las bases de la convocatoria por la que se adjudicó el contrato extinguido.*” No se acepta, tal como se ha comentado anteriormente, este título se ha redactado con la intención de diferenciar entre primera adjudicación o segundos o posteriores contratos de arrendamiento de promociones en régimen de alquiler, para no inducir a confusión.
- El segundo párrafo del apartado 1 debería ser el apartado 2. Se acepta.
- El **apartado 2** es un trasunto del artículo 59.2, al que se ha remitido directamente el apartado 1, por lo que resulta redundante e innecesario. No se acepta, en este apartado se está regulando el desistimiento voluntario.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 36/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 508/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

- Para concluir, consideran que “la propiedad de la promoción” es una expresión poco adecuada para referirse al propietario o arrendador del edificio de viviendas protegidas. Se acepta.

**7.32. Artículo 78.** A lo dicho en la consideración Sexta sobre este artículo, se añaden una serie de precisiones de orden técnico:

- Los **apartados 1 y 2** exigen ciertas comunicaciones a la Consejería y al Ayuntamiento donde se ubique la vivienda, al objeto de posibilitar el ejercicio del tanteo, y se establece el efecto del silencio frente a dicha comunicación. Los términos idénticos, por lo que es posible utilizar técnicas de simplificación. No se acepta. No es posible por abordar supuestos muy diferentes y el primero afecta a legislación procesal y ha sido objeto de modificación tras el informe del Consejo General del Poder Judicial.
- En el **apartado 1**, la expresión “acreedor de la deuda” resulta extraña; bastaría referirse al “acreedor”, o, si se quiere concretar, “acreedor adquirente o ejecutante” -dada la existencia de dos supuestos-. Se acepta y se modifica.
- En los procesos de ejecución, los bienes ejecutados -la vivienda protegida- no se “entregan”; eso ocurre en la dación en pago, que no tiene carácter ejecutivo, sino negocial, contractual. Podría decirse “entregas de viviendas protegidas en virtud de daciones en pago de deuda con garantía hipotecaria u otros procedimientos extrajudiciales de ejecución sobre ellas”. Esto también se aplica al apartado 2. Se acepta y se modifica.
- En el **apartado 2**, se dice “se pretende ejecutar la deuda con la entrega de la vivienda protegida”. Técnicamente, son los créditos lo que se ejecutan, no las deudas. La firmeza es una cualidad de las resoluciones procesales, no de los testimonios, que son copias fehacientes expedidas por los letrados de la Administración de Justicia. Esto se aplica también al apartado 3. No se acepta. Esta apreciación ha sido realizada por el Consejo General del Poder Judicial y se ha reflejado en los términos por ellos sugeridos.
- En el **apartado 3**, se entiende que la vivienda no se ofrece al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, sino que se impone a la adjudicataria la obligación de seleccionar una persona que cumpla los requisitos legales, y para ello debe pedir al Registro que emita el listado priorizado, en los términos y plazos que se establecen. La normativa que actualmente regula estos Registros no contempla ninguna forma de registrar viviendas disponibles; en ellos se registran personas, como resulta de su artículo 2. La normativa que propone en la disposición adicional primera, no altera este carácter. Se acepta y se aclara en el sentido de que el ofrecimiento se realiza al órgano responsable y no se trata de una mera comunicación sino de una puesta a disposición de la vivienda.
- En el **apartado 5**, se considera que “adjudicación” es una expresión más adecuada que “transmisión forzosa”. No se acepta, dado que podría confundirse con la adjudicación referida en el apartado 3.

**7.33. Artículo 79.1.** Se recomienda utilizar los términos “otorgamiento” u “autorización”, en vez de “suscripción”. Se acepta.

**7.34. Artículo 80.** Se sugiere la siguiente redacción:

*“La Administración de la Junta de Andalucía, los Ayuntamientos y las entidades públicas que dependen de los mismos, podrán ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre viviendas protegidas en las segundas y sucesivas transmisiones o cualquier acto de disposición inter vivos de las viviendas protegidas, en los términos*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 37/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 509/513	

previstos en la presente ley y sus disposiciones reglamentarias. ” No se acepta, ya se ha modificado la redacción en virtud de lo establecido en la consideración 6.41 del informe del Gabinete Jurídico.

**7.35. Artículo 82.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 1** no parece necesario especificar “si procede”, pues procederá en tanto la propia Ley no lo prohíba (artículo 23) y lo permita el programa del plan de vivienda. Resulta redundante “acogidas en los mismos”. No se acepta, es importante que el ciudadano se concencie de que no procede en todos los casos por el mero transcurso del tiempo, y que incluso podría haber programas concretos en los que el plazo fuera imprescriptible.
- Se sugiere que el inciso final se convierta en otro apartado del precepto, el 3, estableciendo que reglamentariamente se regularán los requisitos y el procedimiento para descalificar una vivienda protegida. No se acepta dado que los requisitos ya están establecidos reglamentariamente, tal como se refleja en el apartado 1.
- Para el **apartado 2** se sugiere una redacción similar a “*El procedimiento para descalificar una vivienda protegida se iniciará a solicitud de su titular dirigida a la Consejería competente en materia de vivienda. La descalificación sólo se otorgará previa comprobación del cumplimiento de los requisitos que la normativa establezca, y que la clasificación urbanística del suelo sobre el que esté construida la vivienda no la impide. A estos efectos, la reserva de vivienda protegida establecida por la ordenación urbanística en suelo residencial no impedirá la descalificación.*” Se acepta.

**7.36. Artículos 84 a 95.** Es necesario reordenar estos artículos a fin de que la regulación sea más sistemática, regulando separadamente, incluso con secciones, los aspectos generales y comunes (definición, financiación, principios de gestión), específicos del parque autonómico (inventario y evaluación, artículos 91 y 92), constitución de derechos sobre los suelos (artículos 84 y 86), y derechos y obligaciones de los adjudicatarios (artículos 87, 90, 93 a 95). Y dentro de cada sección, procurando ir de lo general a lo particular (v. gr., selección y derechos generales de las personas usuarias deben anteceder a la regulación del acceso a la propiedad). Se acepta y se modifica, tal como se ha expuesto a las consideraciones realizadas en la consideración sexta del informe del Gabinete Jurídico.

**7.37. Artículo 85.1.** Sin perjuicio de las observaciones relativas al contenido de este artículo, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se recomienda separar en apartados diferentes la finalidad y la composición del Parque Público de Vivienda de Andalucía. Se acepta parcialmente si bien en el sentido de que el artículo lo que realmente regula es el concepto de Parque Público de Vivienda de Andalucía compuesto por un conjunto de bienes inmuebles de uso residencial destinados a una finalidad concreta.
- También se recomienda que los garajes y trasteros anejos sean mencionados a continuación de las viviendas y alojamientos. Se acepta.
- Ofrece dudas la expresión “*siendo de titularidad de otras administraciones radican en Andalucía y están gestionados por las Administraciones Territoriales de la Comunidad Autónoma de Andalucía y entes dependientes*”. Al no haber signos de puntuación, se da a entender que las viviendas cuya titularidad no corresponde ni a la Comunidad Autónoma ni a los municipios de Andalucía (Diputaciones, Estado, otras Comunidades o municipios), deben cumplir acumulativamente el requisito de estar en Andalucía y ser

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 38/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 510/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

gestionados por la Comunidad Andaluza o los municipios de Andalucía o sus entes dependientes. No se acepta, dado que para ser considerado como Parque Público de Vivienda de Andalucía, debe estar gestionada por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**7.38. Artículo 86.** A lo expuesto en la consideración sexta del informe del Gabinete Jurídico, se añaden otras observaciones de técnica jurídica:

- En relación con el **apartado 2**, creen más adecuado hablar de “criterios de adjudicación” que de “condiciones a valorar”. Se acepta y se modifica.
- En el **apartado 3**, podría decirse que la potestad de desahucio corresponde a la Administración titular de las viviendas o alojamientos protegidos, que podrá ejercerla a instancia de la concesionaria. Se acepta y se modifica.

**7.39. Artículo 95.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Inténtese simplificar el título y la redacción del apartado 1. Valórese si, dado que está incardinado en el Título donde se regulan los parques públicos de viviendas, es necesario reiterarlo; basta decir procedimiento de desahucio.
- Los **apartados 2 y 3** deberían refundirse en uno solo. El apartado 7 debería ser el 3.
- Se advierte que este artículo se remite a las causas de desahucio del apartado 2 del artículo 94, cuando dichas causas están relacionadas en el apartado 3. No obstante, a este respecto hemos sugerido que se reunifiquen los apartados 2 y 3 del artículo 94, y además que se renumeren como 1.

Se acepta en el sentido ya contestado en la consideración 6.51 del presente informe.

**7.40. Artículo 102.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 1**, creen que “organismos públicos” debe sustituirse por “Administraciones públicas”.
- En el **apartado 3**, donde se dice “cualquier otro dato que resulte relevante”, entienden que se refiere a datos que sean solicitados, no dejando a la decisión de la empresa valorar si el dato es o no relevante. Se acepta y se modifica el tercer guion del apartado 2 al que está referida esta apreciación.
- En el **apartado 4**, resulta redundante referirse a toda la información que le sea requerida en relación al anunciante, y a cualquier otra información que le sea requerida. No se acepta dado que no solo es relevante la información del anunciante, pueden existir otras consideraciones de interés en el anuncio.
- Los apartados 2 a 4 comienzan con una frase a modo de título, definiendo el alcance del deber de colaboración de compañías suministradoras, Notarías, Registros de la Propiedad y Mercantiles, y empresas anunciadoras. Además, repiten lo que ya dice el apartado 1, en relación con la tramitación de actuaciones de investigación y procedimientos sancionadores. No es correcto incluir títulos en los apartados de un artículo. Por ello, y para evitar redundancias, se sugiere que estos apartados empiecen diciendo que en cumplimiento del deber de colaboración, tales personas estarán obligadas a facilitar o facilitarán, esa información. Se acepta y se eliminan los mencionados títulos.

**7.41. Artículo 105.** Se realizan las siguientes consideraciones:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 39/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 511/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

- En el **apartado 1**, dígase “potestad sancionadora” en vez de “acción sancionadora”. Se estatuye la imposibilidad de imponer hasta tres multas coercitivas en caso de desatención a un requerimiento, refiriéndose a una “acción u omisión previamente requerida” en relación a las obligaciones de aportación, de información, comunicación y colaboración reguladas en la ley. Revítese si es posible que, en esos ámbitos, realmente es posible un requerimiento para omitir (o cesar) alguna conducta. Esta observación se extiende al **apartado 2**.
  - En el **apartado 3**, evítese la triple repetición de “multa coercitiva”.
- Se acepta y se modifica en el sentido de lo expuesto en el apartado 6.55. del presente informe.

**7.42. Artículo 109.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- Si el título fuese “Procedimiento sancionador”, sería más ajustado a lo que regula el precepto, que no es el plazo de resolución y la terminación del procedimiento sancionador, sino el procedimiento en sí -por remisión a las leyes estatales básicas-, y su plazo máximo de duración. Se acepta y se modifica el título.
- En el último inciso del **apartado 2**, se ajustaría mejor a la LPACAP decir que “Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se tenga por practicada la notificación, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”. Se acepta y se modifica.

**7.43. Artículo 112.** Se realizan las siguientes consideraciones:

- En el **apartado 3**, dígase simplemente “incumplimiento por” en vez de “incumplimiento por parte de”.
- En el **apartado 2.d**, es más técnica la expresión “que no esté tipificada como infracción grave”.
- En el **apartado 3.e**, resulta preferible decir “el incumplimiento de la obligación establecida en la disposición adicional primera, apartado Uno, número 1, letra a), de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación”, donde se establece detalladamente la obligación de aseguramiento, su alcance, y modo de constitución.
- En el **apartado 3.i**, consideran que en vez de “condiciones familiares, económicas o de otro tipo”, para el adecuado cumplimiento del principio de tipicidad, debe definirse la infracción en relación a circunstancias familiares, económicas u otras que incidan en los requisitos para el acceso a una vivienda protegida.
- También resulta confuso el **apartado 3.o**. Parece tipificar la falta de solicitud de la autorización necesaria para transmitir una vivienda protegida -de lo que no podría ser responsable el adquirente-, la falta de comunicación de la transmisión por el adquirente -de lo que no podría ser responsable el transmitente-, y la transmisión sin autorización previa -de la que podrían ser responsables adquirente y transmitente-. De ser así, valórese si cubre todos los supuestos la siguiente delimitación del tipo: “la transmisión de una vivienda protegida sin haber solicitado u obtenido la preceptiva autorización, y la falta de comunicación de la adquisición por la persona adquirente”.
- Para el **apartado 3.r y 3.s**, proponen definir las infracciones como los incumplimientos de las obligaciones de comunicación establecidas en los artículos 77 y 78, respectivamente.
- En los **apartados 5 y 6**, debe aclararse si las circunstancias que refiere convierten las infracciones graves en muy graves, o si conllevan que la sanción se imponga en la mitad superior de la horquilla.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 40/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 512/513	

Es copia auténtica de documento electrónico

Se acepta y se modifica el artículo conforme a la respuesta dada en el apartado 6.58 del presente informe.

**7.43. Disposición Adicional quinta, apartado 4.** Dígase que el personal que acceda a los datos personales “quedará” o “estará” sujeto a las obligaciones de confidencialidad, etc. Se acepta y se modifica

**7.44. Disposiciones adicional segunda y transitoria tercera.** De acuerdo con las directrices de técnica legislativa, deberían ser una disposición final. Se acepta y pasan a ser nuevas disposiciones finales.

**7.45. Disposición transitoria cuarta.** El apartado 1, por su contenido, debería ser el 3; visto el tenor de los apartados 1 a 3, el 4 es prescindible. Se acepta y se modifica.

**7.46. Disposiciones adicional segunda y transitoria tercera.** El apartado 1 debería ser el 3, renumerándose el 2 y el 3 como 1 y 2; en el 4 puede suprimirse, pues es una consecuencia obvia de los anteriores. Atendiendo a lo expuesto en el apartado 7.44 del presente informe, la disposición adicional segunda pasa a ser una nueva disposición final. En relación a la sugerencia realizada para la disposición transitoria tercera, que también se convierte en disposición final, se ha modificado el orden de los apartados 1 a 3. No existe apartado 4 al que se refiere el informe del Gabinete Jurídico.

Por otra parte, se informa por esta Secretaría General, en coordinación con la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que se ha considerado necesario incluir en esta fase de la tramitación una nueva disposición adicional por razones de seguridad jurídica, sin que implique una modificación del régimen jurídico vigente, como consecuencia de la derogación de la ley 13/2005. Tendría el siguiente tenor literal:

**Disposición adicional xxx. Titularidad del Patrimonio Autónomo de Suelo.**

La titularidad del Patrimonio Autónomo de Suelo corresponderá, a todos los efectos, a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA). Entre las facultades inherentes al ejercicio de la titularidad se entenderán incluidas las correspondientes a la gestión del patrimonio autónomo de suelo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

LA SECRETARIA GENERAL DE VIVIENDA  
Fdo.: Alicia Martínez Martín

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 41/41	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ALICIA MARTINEZ MARTIN	09/06/2025	
VERIFICACIÓN	<b>CENSURADO</b>	PÁG. 513/513	

Es copia auténtica de documento electrónico